



**Universidade Técnica de Lisboa - Faculdade de Arquitectura**

**Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha**  
**Contributos para a definição de um modelo participativo com vista**  
**à disseminação de Eco-bairros em Portugal.**



**Ricardo Lima Saraiva da Maia e Moura**

Dissertação para obtenção de Grau de Mestre em  
**Arquitectura**

**Orientador Científico:** Doutor Francisco Gentil Berger  
**Co-orientador Científico:** Especialista Luís Rosmaninho

**Júri:**

**Presidente:** Doutora Maria Luísa Gama Caldas

**Vogais:** Doutor João Pedro Carmo Fialho

Doutor Francisco Gentil Berger

Especialista Luís Rosmaninho

Lisboa, FAUTL, Dezembro de 2010



**Universidade Técnica de Lisboa - Faculdade de Arquitectura**

**Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha - Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de Eco-bairros em Portugal.**

Ricardo Lima Saraiva da Maia e Moura

Orientador Científico: Doutor Francisco Gentil Berger

Co-orientador Científico: Especialista Luís Rosmaninho

Dissertação para obtenção de Grau de Mestre em Arquitectura

Lisboa, FAUTL, Dezembro de 2010

**Resumo**

Este trabalho tem como objectivo o estudo, recolha e articulação de informação e experiências que possam resultar na definição de um modelo participativo, capaz de incluir os contributos da administração local, dos futuros residentes e dos diversos agentes que interferem no processo do planeamento urbano. Tendo como objecto de análise o Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha, procurou-se investigar o papel da autarquia, a articulação desta com os cidadãos e com os promotores, bem como o seu papel para a aplicação concreta de medidas sustentáveis.

É apresentado o enquadramento histórico e ecológico do bairro e da zona de Freiburg, bem como uma perspectiva sobre a vida no bairro, o papel do governo da cidade, a participação pública, a organização dos grupos de proprietários, o conceito de mobilidade, a estratégia energética e a interacção entre os diversos estratos sociais e grupos etários. Apresenta-se igualmente uma reflexão crítica sobre as diferenças entre Vauban e Rieselfeld, um bairro vizinho iniciado dois anos antes, com os mesmos pressupostos ecológicos mas que não contou com um processo participativo tão vasto. Conclui-se esta análise sintetizando a metodologia seguida em Vauban.

Tendo por base a identificação dos aspectos e condições comuns a Vauban e à realidade do nosso país é apresentado um modelo que procura sistematizar, facilitar e promover uma disseminação de eco-bairros de iniciativa autárquica em Portugal.

Conclui-se ser possível - em Vauban e em Portugal - desenvolver eco-bairros a custos equilibrados, em que as economias geradas pelo envolvimento do município e pela participação conjunta compensam o aumento dos custos das soluções sustentáveis.

**Palavras-chave**

Eco-bairro; Vauban; Freiburg; Construção Sustentável; Bairro Ecológico





**Universidade Técnica de Lisboa - Faculdade de Arquitectura**

**Study of Eco-district of Vauban, Freiburg, Germany - Contribution to the definition of a participatory model for the spread of Eco-districts in Portugal.**

Ricardo Lima Saraiva da Maia e Moura

Orientador Científico: Doutor Francisco Gentil Berger

Co-orientador Científico: Especialista Luís Rosmaninho

Dissertação para obtenção de Grau de Mestre em Arquitectura

Lisboa, FAUTL, Dezembro de 2010

**Abstract**

This work aims to study and collect information and experiences that may result in the definition of a participatory model, able to include the contributions of the local government, the future residents and the various agents that interfere in urban planning process. Having examined the eco-district of Vauban, in Freiburg, Germany, the role of the municipality, its articulation with the public, as well as its role in the implementation of sustainable measures, was investigated.

The paper presents the history of the eco-district of Vauban and of the area of Freiburg, as well as an outlook on life in the neighborhood, the role of city government, public participation, the organization of groups of owners, the concept of mobility, the energy strategy and interaction between different social strata and age groups. Also, a critical reflection on the differences between Rieselfeld and Vauban is presented, a neighbor district initiated two years earlier with the same ecological assumptions but that did not have a participatory process as wide as Vauban. This analysis is concluded through the summary of the methodology used in Vauban.

Based on the identification of issues and conditions common to Vauban and the reality of our country, a model that seeks to systematize, facilitate and promote dissemination of eco-districts of local initiative in Portugal is presented.

The conclusion states that it is possible - in Vauban and in Portugal - to develop cost-balanced eco-neighborhoods, where the savings generated by the involvement of the municipality and the joint participation outweigh the increased costs of sustainable solutions.

**Keywords**

Eco-district; Eco-neighborhood; Vauban, Freiburg; Sustainable Construction, Environmental Neighborhood



Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.

## Agradecimentos

Começo por agradecer ao Professor Doutor Francisco Gentil Berger que, ao aceitar orientar esta fase do meu percurso académico, muito me honrou com o seu conhecimento e com o pragmatismo dos seus conselhos. Também pela discreta mas atenta vigilância no cumprimento dos prazos e dos objectivos, e sobretudo pela disponibilidade com que sempre aceitou receber-me e envolver-se na orientação deste estudo.

Ao Arquitecto Luís Rosmaninho, co-orientador desta dissertação, pelo eficaz acompanhamento e preciosa disponibilização do seu conhecimento, abrindo pistas e estimulando novas investigações.

Ao Professor Doutor Pedro Rodrigues pelo apoio na definição e acerto do tema desta dissertação e pela preciosa orientação na fase inicial da investigação.

A Andreas Delleske, pela partilha do seu conhecimento e da história do *seu* eco-bairro. Por todo o acompanhamento que prestou a este trabalho, quer como diligente anfitrião em Vauban, quer através de todos os esclarecimentos prontamente prestados à distância, antes e depois da visita. Pela disponibilidade com que aceitou receber-me e guiar-me pelas ruas e jardins de Vauban e pela simpatia e paciência em responder às infindáveis questões que lhe fui colocando.

Ao Freiburg Futour, entidade responsável pela organização da visita e estadia em Vauban, pela sua competência e profissionalismo.

Aos anónimos residentes de Vauban, que pacientemente acederam responder aos meus inquéritos, numa língua que não era a sua e num tempo que lhes era roubado.

Às Câmaras Municipais de Cascais, Lisboa e Óbidos e às suas agências de energia e ambiente, pelos valorosos contributos para esta reflexão, firmados pelo trabalho concreto nos seus municípios e pela importante investigação produzida.

Aos meus colegas Miguel Berger e Nuno Fialho, pelo apoio amigo e pelas vezes que, com o seu trabalho, tiveram que compensar as minhas ausências, físicas ou intelectuais.

À minha mulher Rita por ter acreditado nesta investigação, pela força transmitida, pelo seu amor e pela sua paciência pelas minhas impaciências, e aos meus filhos Carolina, João e Vasco, a quem dedico este trabalho como forma de os compensar pela minha indisponibilidade e pelas brincadeiras adiadas.

À minha mãe, maior sofredora de todas as angústias que experimentei, pela sua atenta educação, pelo rigor da sua exigência e pela descoberta e certeza incondicional da minha orientação vocacional.

Para ti, Pai, por tudo o que não pudemos viver e pelo exemplo que nos deixaste.





## Índice

<b>Parte I - Introdução</b>	<b>1</b>
Objecto do trabalho - o tema	1
Enquadramento do tema	1
Justificação do tema e do caso em estudo	3
Objectivos do trabalho	8
Metodologia proposta	10
Delimitação do universo do estudo	11
Estrutura base da organização da redacção do documento	12
<b>Parte II - O Estudo de Caso</b>	<b>13</b>
Capítulo 1 - Enquadramento de Freiburg, capital ecológica da Alemanha	13
Capítulo 2 - O enquadramento histórico e cronológico	
A origem do nome de Vauban	17
Cronologia do novo bairro	17
Capítulo 3 - Uma perspectiva de Vauban	
A organização do bairro	25
Os espaços públicos e a estrutura verde	26
Dados estatísticos	29
Capítulo 4 - O poder local e a participação pública	
O Fórum Vauban e a administração municipal	31
A nova Associação do Bairro	35
Participação pública	36
Capítulo 5 - A habitação colectiva e os grupos de planeamento e construção	
A habitação colectiva	39
A comercialização dos lotes	41

O trabalho de equipa	42
Os casos mais emblemáticos	42
S.U.S.I. - Iniciativa para um Bairro Auto-organizado e Independente	
Genova I e Genova II	45
Triangel	46
Vogelnest	47
Viva 2000	47
 Capítulo 6 - O Conceito de Mobilidade	
Um bairro de curtas distâncias	49
A rede de transportes	50
Parking-free <i>versus</i> Car-free	52
Onde pára a polícia?	55
 Capítulo 7 - Uma justa distribuição dos custos comuns	57
 Capítulo 8 - A gestão energética	
O aproveitamento solar	61
Os edifícios passivos	62
Wohnen und Arbeiten	63
ISIS	63
Klee	64
As casas “Plus Energy”	65
O Empreendimento Solar	65
A co-geração	67
Os aspectos construtivos	68
 Capítulo 9 - A gestão da Água	71
 Capítulo 10 - A organização social e a oferta cultural	
O trabalho comunitário	73
A associação Quartiersarbeit	73
O centro cívico Haus 037	74

A praça do mercado	75
A oferta cultural	76
Capítulo 11 - Uma oferta muito completa	
A actividade comercial	77
Os escritórios e os serviços	78
Capítulo 12 - Uma vivência transgeracional	
Os mais novos	81
A adaptação e evolução dos equipamentos infanto-juvenis	83
A população sénior	84
Capítulo 13 - Os factores diferenciadores de Vauban	
O processo de Vauban <i>versus</i> o de Rieselfeld	87
A postura da administração autárquica e dos grupos de cidadãos	89
Capítulo 14 - Resumo e sistematização do processo de Vauban	91
<b>Parte III - Dos ensinamentos de Vauban à definição de um modelo para Portugal</b>	<b>95</b>
Capítulo 1 - Os pontos comuns entre o processo de Vauban e a realidade portuguesa	
As áreas militares excedentárias	95
A administração autárquica	97
A participação pública	99
As cooperativas de habitação e construção	102
Capítulo 2 - Adaptação do modelo e proposta de sistematização do processo de implementação em Portugal	105
Capítulo 3 - Dificuldades a enfrentar	109
<b>Parte IV - Conclusão</b>	<b>111</b>



**Parte V - Referências Bibliográficas** **115**

**Parte VI - Anexos**

1. Arquivo fotográfico	120
2. Levantamento fotográfico	125
3. Planta Geral - Plano de Desenvolvimento de Vauban	145
4. Entrevista a Andreas Delleske	147
5. Inquéritos aos residentes	164
6. Resumo dos inquéritos aos residentes	165
7. Pacto dos Autarcas	171
8. Lei n.º 131/99 de 28 de Agosto - Regime de Alienação e Reafecção dos Imóveis pertencentes ao domínio privado do Estado	179
9. Decreto-Lei n.º 32/99 de 5 de Fevereiro- Regime da alienação dos imóveis excedentários pertencentes ao domínio privado do Estado afectos ao Ministério da Defesa Nacional	182
10. Decreto-Lei n.º 280/2007 de 7 de Agosto - Regime do Património Imobiliário Público	191
11. Decreto-Lei n.º 219/2008 de 12 de Novembro - Lista dos imóveis excedentários pertencentes ao domínio privado do Estado afectos ao Ministério da Defesa Nacional disponibilizados para rentabilização	235
12. Lei Orgânica n.º 3/2008 de 8 de Setembro - Lei de Programação das Infra-Estruturas Militares	241
13. Alguns aspectos sobre as Autarquias Locais	245
14. Regime Geral das Taxas das Autarquias Locais - Lei nº 53-E/2006 de 29 de Dezembro	251
15. Lei n.º 51/96 de 7 de Setembro - Código Cooperativo	257
16. Decreto-Lei n.º 502/99 de 19 de Novembro - Regime Jurídico das Cooperativas de Habitação	287





## Parte I - Introdução

### Objecto do trabalho - o tema

Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha - Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.

### Enquadramento do tema

A sustentabilidade está na ordem do dia. O uso desenfreado de recursos fósseis e o impacto da emissão de gases que contribuem para o efeito de estufa obrigam a repensar modos de vida e o seu impacto na sustentabilidade do nosso planeta. Por todo o lado surge o apelo à adopção de soluções e tecnologias sustentáveis. Existe já um conjunto muito vasto de experiências em arquitectura sustentável cuja qualidade mereceria uma implementação mais generalizada, com benefícios óbvios para a qualidade ambiental. Várias autarquias constituíram agências municipais de energia e ambiente que, com fundos próprios, de programas governamentais ou apoios da Comissão Europeia, têm vindo a desenvolver projectos no âmbito da sustentabilidade, energia e mobilidade.

É reconhecido que Portugal é neste momento um caso de estudo em energias renováveis e em tecnologias sustentáveis. Parece no entanto inegável que essa preocupação e sobretudo essa investigação têm tardado a reverter a favor dos mercados de construção e mais especificamente do mercado habitacional. A inclusão de equipamentos e soluções ecológicas é apresentada pelos promotores mais como um conjunto de *gadgets* (que assim justificam o incremento no preço de venda dos seus imóveis) do que propriamente por razões de responsabilidade ambiental.

Parece inegável que nos últimos anos têm sido dados, em Portugal, passos importantes para a adopção de medidas que visem a melhoria da qualidade térmica dos edifícios e a redução dos consumos de energia necessária para a sua climatização. O Regulamento das Características de Comportamento Térmico dos Edifícios (RCCTE), aprovado pelo Decreto-Lei nº 40/1990 e recentemente revisto através do Decreto-Lei nº 80/2006, veio estabelecer requisitos de qualidade para os novos edifícios de habitação e de pequenos serviços,

sobretudo ao nível da caracterização construtiva da sua envolvente, limitando as perdas térmicas e controlando os ganhos solares excessivos. Este regulamento impôs limites aos consumos energéticos para climatização e produção de águas quentes, incentivando a utilização de sistemas eficientes e fontes energéticas com menor impacto em termos de consumo de energia primária. Esta revisão duplicou os requisitos anteriores e determinou a obrigatoriedade da instalação de colectores solares nos edifícios novos e objecto de reabilitação, valorizando a utilização de fontes de energia renovável na determinação do desempenho energético do edifício.

A Medida Solar Térmica, que promovia a instalação de sistemas através de uma comparticipação do Estado em 50% dos seus custos, teve a capacidade de, apesar de algumas dificuldades na sua implementação, aumentar sobremaneira a captação de energia solar, duplicando em 2009 o número de sistemas instalados no ano anterior, atingindo valores que rondaram os 170.000 m<sup>2</sup> de painéis (ainda assim, aquém da meta que tinha sido fixada nos 300.000 m<sup>2</sup>). Em 2010 e apesar de todas as perspectivas que iam em sentido contrário, esta medida foi interrompida, estando ainda por estudar o impacto desta decisão, não só em termos ambientais, como na indústria tecnológica que lhe dava suporte e que começava a despontar e a ser competitiva.

Importa assim não deixar esmorecer uma dinâmica que já foi adquirida, aproximando a investigação já profusamente produzida aos destinatários finais desse mercado - as pessoas e as famílias - envolvendo nesse processo autarquias, cidadãos, promotores e outros agentes que possam contribuir para a disseminação da oferta de soluções sustentáveis, que tenham a capacidade de ser colocadas no mercado a valores ao alcance da maioria da população e, na medida do possível, em condições concorrenciais com os edifícios de construção corrente. Será importante desenvolver esta vertente social da sustentabilidade. Como o estudo do Eco-bairro de Vauban irá demonstrar é possível construir com base nestas preocupações ecológicas sem tornar proibitivos os seus custos financeiros.

Telmo Faria, presidente da Câmara Municipal de Óbidos (um município que desenvolveu e está a implementar um muito ambicioso e interessante programa ambiental - o Óbidos Carbono Social<sup>1</sup>) referia em entrevista à *Causas Comuns - Habitação e Reabilitação Urbana*,

---

<sup>1</sup> Óbidos Carbono Social é um programa lançado pela Câmara Municipal de Óbidos em 2007, com o objectivo de reduzir em 40% as emissões de Gases de Efeito de Estufa até 2020, correspondendo ao dobro das metas estabelecidas pelo Pacto dos

de Março de 2010, uma publicação da responsabilidade do *Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana*: “... a sustentabilidade ambiental é um dos motores do nosso processo de desenvolvimento social. O que se está a demonstrar em Óbidos é que as tecnologias ambientais devem ser postas ao serviço de quem mais precisa. Todos precisamos de uma gestão racionalizada com despesa baixa, mas mais ainda as famílias carenciadas (...) não se trata de uma moda, estamos a falar de combater o desperdício energético, de uma gestão racional através de fontes renováveis”.

### **Justificação do tema e do caso em estudo**

O tema para o trabalho nasceu mais da intuição de que seria possível e desejável um maior envolvimento das autarquias no desenvolvimento de estratégias locais de sustentabilidade, do que da definição pré-concebida de um modelo específico para a sua implementação.

Tal como nos últimos anos e de uma forma geral, os municípios têm procurado soluções para a resolução dos problemas que afligiram os seus concelhos (por exemplo para a erradicação de barracas que, pouco a pouco e através de diversos programas têm vindo a produzir os seus efeitos, havendo já um conjunto muito alargado de municípios que declara orgulhosamente ter erradicado essa chaga social), assumiu-se que essas estruturas políticas, se identificassem como prioritária esta problemática, poderiam ter um papel decisivo na implementação de programas e projectos que, na área concreta dos seus concelhos, pudessem contribuir para a disseminação de modos sustentáveis de habitar.

Aquando dos programas de realojamento, identificaram-se necessidades e procuraram-se os meios para as ultrapassar. Poder-se-á agora encarar uma nova fase, já não de suprir as necessidades primárias de habitação, mas de, numa perspectiva globalizadora, encontrar as soluções técnicas e de gestão autárquica que permitam inverter a degradação ambiental que temos vindo a provocar.

Em Agosto de 2009 foi assinado no âmbito da União Europeia o *Pacto dos Autarcas - Covenant of Mayors*, por mais de 600 municípios, 14 dos quais portugueses. Nesse pacto,

---

Autarcas, assinado dois anos depois.

os signatários comprometem-se a reduzir nos seus territórios a emissão de gases com efeito de estufa na ordem dos 20% até ao final de 2020, tendo como referência os valores do ano de 1990. Também se comprometem a aumentar em 20% e para o mesmo período a produção de energia resultante de fontes renováveis.

Do Pacto fazem ainda parte um conjunto de intenções como sejam a elaboração de um inventário de emissões, a elaboração de um plano de acção, a adaptação das estruturas municipais, a mobilização da sociedade civil e a partilha de boas-práticas interautarquias. As adesões ao Pacto têm vindo a aumentar, situando-se neste momento quase em dois milhares de signatários, tendo inclusivamente extravasado os limites da União Europeia, para municípios de países como a Argentina e a Nova-Zelândia. Passados que estão menos de 12 meses sobre a sua assinatura, a adesão dos municípios portugueses mais do que duplicou, cifrando-se neste momento em 31 signatários.

Parece assim estar em desenvolvimento uma nova consciência orientada para a intervenção local, que tende a confirmar o mote do relatório da Nações Unidas *O Nosso Futuro Comum* que, já em 1987, defendia *Pensar global, agir local*.

Na Conferência das Nações Unidas sobre Ambiente e Desenvolvimento realizada no Rio de Janeiro em 1992 (vulgarmente designada por Cimeira da Terra), quase duas centenas de governos, entre os quais o português, assinaram a Agenda 21 (A21), um documento que procura unir a protecção do ambiente, o desenvolvimento económico e a coesão social. O seu capítulo 28 recomendava “cada poder local deverá entrar em diálogo com os seus cidadãos, organizações locais e empresas privadas e deverá adoptar uma “Agenda 21 Local”. Através de processos consultivos e de estabelecimento de consensos, os poderes locais deverão aprender com os cidadãos e com as organizações locais, cívicas, comunitárias, comerciais e industriais e adquirir a informação necessária para elaborar melhores estratégias. O processo de consulta deverá aumentar a consciencialização familiar em questões de desenvolvimento sustentável.”

A Agenda 21 Local (A21L) surgia assim como um processo através do qual as autoridades locais trabalhariam em parceria com os vários sectores da comunidade na elaboração de um Plano de Acção, por forma a implementar a sustentabilidade ao nível local; uma estratégia integrada, consistente, que procuraria o bem-estar social melhorando a qualidade do ambiente.

Reforçamos algumas ideias: uma estratégia local, diálogo com os cidadãos e organizações locais, consciencialização individual, familiar e comunitária das questões da sustentabilidade.

Para o cumprimento dos objectivos deste trabalho importaria desde logo detectar e analisar um caso de sucesso, em que estivessem presentes dois vectores fundamentais:

- a) O envolvimento e liderança de uma estrutura autárquica;
- b) A participação da sociedade civil e mais concretamente dos futuros residentes.

Não se estabeleceram limites geográficos à investigação, importando no entanto que o caso a estudar tivesse um enquadramento social, económico e político não totalmente díspar da realidade portuguesa, possibilitando tirar partido dos ensinamentos de uma experiência já implementada, bem como alimentar a esperança de uma possível replicação no nosso país.

Mais do que encontrar a última experiência ou o projecto mais inovador, importava encontrar um modelo que estivesse já plenamente implementado e testado e, dessa maneira, permitisse uma avaliação mais profunda e consequente; permitisse fazer um balanço e verificar como as ideias se tornaram realidade e como foram evoluindo, aquelas que funcionaram e as que precisaram de ser ajustadas ou até abandonadas.

Dos estudos efectuados e dos casos analisados surgiu assim como hipótese mais interessante o eco-bairro de Vauban, em Freiburg<sup>2</sup>, na Alemanha. Não só cumpria estes pressupostos como muito cedo se mostrou um entusiasmante e muito completo projecto urbano e social.

---

<sup>2</sup> Freiburg im Breisgau é uma cidade com cerca de 200.000 habitantes, pertencente ao estado federal Baden-Württemberg, na zona sudoeste da Alemanha.





O seu objectivo principal, definido logo em 1994 pelo município de Freiburg, em estreita colaboração com o *Fórum Vauban*<sup>3</sup>, falava por si: “O objectivo deste projecto é a implementação de um novo bairro, de forma participativa e cooperativa, e que reflecta preocupações ecológicas, sociais, económicas e culturais”. Ficou assim claro, logo desde o seu início, que se pretendia, em primeiro lugar, um processo profundamente participativo e envolvente, e em segundo lugar, que o modelo do bairro não se concentrasse isoladamente nas questões ecológicas mas que as integrasse com as preocupações sociais, económicas e culturais.

Como se virá a expor, mais à frente neste estudo, Vauban é um caso impar de interacção entre os diversos actores do planeamento urbano. Foi adoptada uma estratégia “learning while planning” que lhe permitiu ir avaliando ao longo do processo os sucessos e insucessos das experiências efectuadas, afinando quando aconselhável e propondo novas soluções quando necessário. Vauban não é apenas um bairro, é um laboratório vivo, uma multiplicidade de experiencias e métodos que têm vindo a ser desenvolvidos e que, ainda hoje, continuam a ser aferidos e ajustados. Passados quase 18 anos sobre o seu início, Vauban está praticamente concluído e começa a ter um efeito replicador. É já possível fazer um balanço e verificar como é que as ideias se tornaram realidade e como foram evoluindo. As cooperativas de habitação demonstraram ser um sucesso? O conceito de tráfego funciona? E a interacção entre os residentes e o município teve os frutos esperados?

---

<sup>3</sup> A Associação Fórum Vauban, foi uma organização não-governamental fundada em 1994 pelo biólogo Jörg Lange e o ecologista Matthias-Martin Lübke, tendo sido reconhecida pela administração de Freiburg como parceiro e interlocutor no desenvolvimento do eco-bairro de Vauban, assumindo a responsabilidade pela coordenação e promoção da participação da sociedade civil e particularmente dos futuros residentes. Foi responsável pelo desenvolvimento de muitos dos conceitos utilizados no bairro, vindo a ser extinta no final de 2004, na sequência de uma reclamação da União Europeia de fundos anteriormente atribuídos.

Acresce também que, apesar de já existirem em Portugal uma série de iniciativas e projectos ambientalmente muito ambiciosos, não existe ainda uma experiência com esta escala e riqueza programática: Vauban ocupa uma área com 38ha, contando com cerca de 5.500 habitantes e 600 postos de trabalho. Inclui um leque muito diversificado de programas habitacionais, comerciais e de escritórios, que vão desde a recuperação e conversão de edifícios antigos, a novos edifícios de habitação colectiva, multifamiliares e até unifamiliares, de promoção privada, cooperativa ou comercial.



Outra forte motivação para o estudo deste caso foi o facto me ter apercebido, em conjunto com o meu Orientador e Co-Orientador, que o eco-bairro de Vauban não estava ainda suficientemente estudado e analisado na nossa Faculdade, facto que conferia a esta investigação uma importância científica e uma utilidade académica.

Vauban, no seu todo ou através dos diversos edifícios e organizações que o compõem, tem vindo a coleccionar um conjunto interessante de prémios e a ser escolhido para representar o seu país em diversos certames: em 1996 é apresentado na *World Settlement*

*Conference Habitat II*<sup>4</sup> como representante alemão de boas práticas; em 2002 é acreditado como um exemplo de boas práticas pelo programa *Habitat*<sup>5</sup> das Nações Unidas e em 2010 é escolhido pelo Governo Federal para integrar a representação Alemã na Exposição Mundial de Xangai.

O sossego e pacatez do bairro é interrompida por mais de 50.000 visitantes por ano, na sua grande maioria, estudantes e investigadores. O seu sucesso fez disparar a procura de apartamentos e escritórios, esgotando por completo a oferta disponível. A qualidade de vida patente no bairro teve um efeito replicador, havendo já um leque de empreendimentos sustentáveis previstos para os terrenos vizinhos, procurando tirar proveito da proximidade de Vauban e do seu atractivo estilo de vida.



## Objectivos do trabalho

Foi definido como objectivo principal deste trabalho não tanto a descoberta de novos sistemas, mas o estudo, recolha e articulação de informação e experiências que pudessem resultar na definição de um modelo participativo, capaz de incluir os contributos da administração local, dos futuros residentes e dos diversos agentes que interferem no processo do planeamento urbano.

---

<sup>4</sup> A World Settlement Conference Habitat II foi a segunda conferência promovida pelas Nações Unidas sobre assentamentos humanos e decorreu em Istambul de 3 a 14 de Junho de 1996. Abordou sobretudo dois temas de importância global: "uma casa adequada para todos" e "o desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos", colocando os seres humanos no centro das preocupações do desenvolvimento sustentável.

<sup>5</sup> O programa Habitat é promovido pelas Nações Unidas e dedica-se à promoção de cidades social e ambientalmente sustentáveis. Foi estabelecido em 1978 e está sediado em Nairobi, no Quénia.



Pedro Almeida Vieira<sup>6</sup>, num artigo da revista *LVT- Lisboa e Vale do Tejo* de Dezembro de 2009, intitulado *Alterações Climáticas - A Hora das Autarquias* defende que “...o aquecimento global será o maior problema ambiental à escala global na próximas décadas, mas se os países têm mesmo que se entender, depois da Conferência de Copenhaga<sup>7</sup>, não se pode esperar que sejam apenas as autoridades estatais a tudo fazerem”. A hora das autarquias, portanto!



Procurou-se assim investigar quais as reais hipóteses de intervenção das autarquias, como se podem articular com os cidadãos ou com os promotores, qual o seu papel para a aplicação concreta e generalizada de medidas que contribuam para a redução das emissões de gases responsáveis pelo efeito de estufa no sector da construção civil e no mercado da habitação.

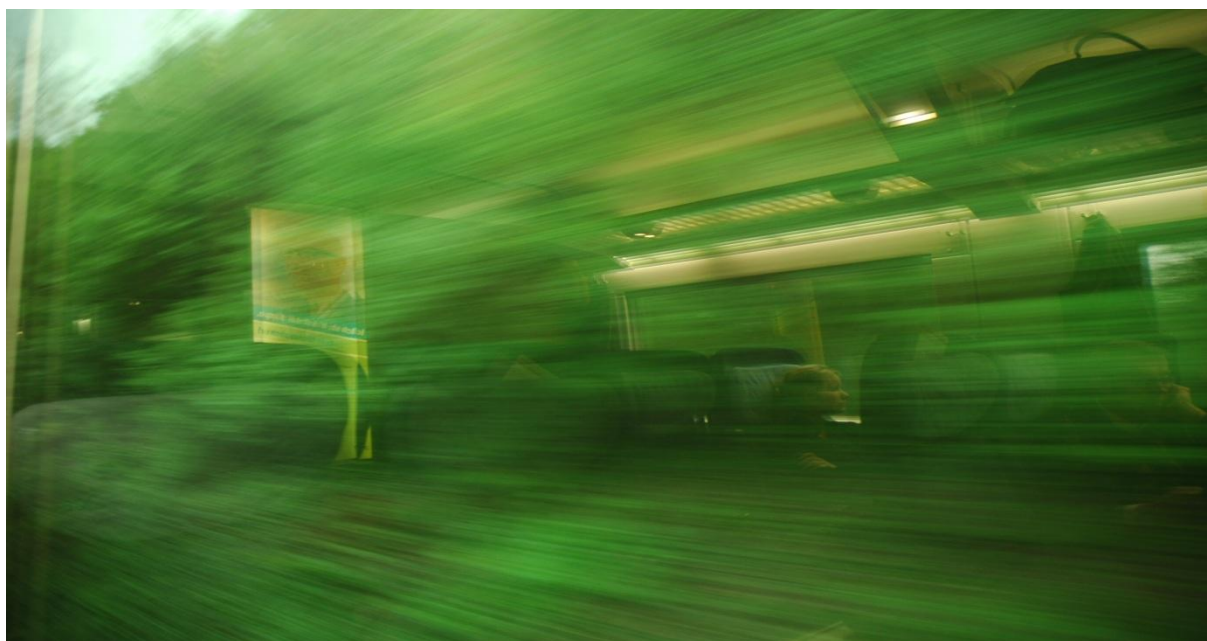
---

<sup>6</sup> Pedro Almeida Vieira, escritor e jornalista português, nasceu em Coimbra em 17 de Novembro de 1969. Licenciou-se em Engenharia Biofísica na Universidade de Évora em 1993. Dois anos mais tarde tornou-se jornalista “free-lancer”, com colaborações nos jornais Expresso e Diário de Notícias, bem como nas revistas Fórum Ambiente e Grande Reportagem. Em 2003 foi-lhe atribuído o Prémio Nacional de Ambiente «Fernando Pereira», pela Confederação Portuguesa das Associações de Defesa do Ambiente, pela sua contribuição, como jornalista, para as causas ambientais. (fonte Wikipédia)

<sup>7</sup> A Conferência de Copenhaga foi a 15.ª Conferência das Partes (COP-15) e decorreu de 7 a 18 de Dezembro de 2009, na capital dinamarquesa, no quadro das Nações Unidas. Esperava-se que esse encontro viesse a estabelecer o tratado que substituiria o Protocolo de Quioto, em vigência de 2008 a 2012. A conferência terminou sem um acordo quanto às metas a atingir.

## Metodologia proposta

Após a escolha do caso a estudar foi efectuada uma recolha e análise de documentação e bibliografia sobre Vauban. O aprofundar da investigação ia tornando evidente que a riqueza deste eco-bairro mereceria uma visita ao local, procurando *in-loco* verificar e validar os elementos recolhidos. Essa visita veio a concretizar-se durante a segunda semana do mês de Maio de 2010 - entre marcações e desmarcações por via das sucessivas limitações do espaço aéreo europeu, em consequência da erupção do vulcão Eyjafjoll, na Islândia - e permitiu uma leitura muito completa da realidade do bairro e do modo de vida dos seus habitantes.



Foram efectuadas duas visitas guiadas aos diversos empreendimentos de Vauban, realizaram-se inquéritos de rua, entrevistaram-se alguns dos intervenientes no processo desde o seu início e consultou-se a documentação existente no local. Mais importante, *experimentou-se* o bairro, puseram-se à prova as qualidades e procuraram-se os defeitos, evitou-se o deslumbre e o entusiasmo excessivo que pudessem colocar em risco a isenção crítica e o rigor analítico.

Após essa análise será apresentado, resumido e clarificado o processo seguido no planeamento e implementação deste eco-bairro



## Delimitação do universo do estudo

Importava perceber em que medida seria este modelo replicável em Portugal, em que medida seria possível adoptar uma estratégia semelhante, quais seriam as oportunidades e quais os riscos ou ameaças. Como se poderá verificar mais à frente, existem algumas similitudes que deixam a esperança de uma replicação bem-sucedida.



Não sendo possível, no âmbito desta dissertação, a implementação de facto, do modelo desenvolvido, serão apontados na Conclusão os passos futuros que a investigação poderá seguir e que possam conduzir a uma eventual implementação numa das autarquias portuguesas.

## **Estrutura base da organização da redacção do documento**

Partir-se-á do enquadramento histórico e ecológico não só do bairro como da própria zona de Freiburg. Apresentar-se-á uma perspectiva sobre a vida no bairro, sobre o papel do governo da cidade e sobre a participação pública, sobre a organização das cooperativas de construção, sobre o conceito de mobilidade, sobre a estratégia energética, sobre os projectos mais marcantes, sobre a interacção social entre os diversos estratos e grupos etários, sobre a qualidade de vida e seus efeitos na natalidade do bairro e na educação das gerações que agora despontam. Apresentar-se-á também uma reflexão crítica sobre as diferenças entre Vauban e Rieselfeld<sup>8</sup>, um eco-bairro vizinho iniciado dois anos antes, com os mesmos pressupostos ecológicos mas que não contou com a riqueza do processo participativo de Vauban.

Concluir-se-á esta análise apresentando a metodologia seguida em Vauban.

Procurar-se-á de seguida detectar e expor os aspectos e condições desta metodologia que possam coincidir com a realidade do nosso país e/ou das nossas autarquias.

Com base nessa análise e integrando características próprias da conjuntura portuguesa, será apresentado um modelo que procure sistematizar, facilitar e promover no nosso país uma disseminação de eco-bairros de iniciativa autárquica.

---

<sup>8</sup> Rieselfeld é um eco-bairro também pertencente ao município de Freiburg, na Alemanha. O seu desenvolvimento teve início em 1993 após o lançamento de um concurso para o plano urbanístico dessa área. As primeiras casas foram construídas em 1994 e em 2005 o bairro contava já com quase 7.000 habitantes.

## Parte II - O Estudo de Caso

### Capítulo 1 - Enquadramento de Freiburg, capital ecológica da Alemanha.

Freiburg (que à letra se poderá traduzir como *cidade livre*), uma cidade com cerca de 200.000 habitantes, pertence à região de Breisgau, no estado federal de Baden-Württemberg, localizada no canto sudoeste da Alemanha, próximo da fronteira com a França e Suíça, a poente da magnífica Floresta Negra<sup>9</sup>.

É considerada a cidade mais quente e ensoleirada da Alemanha (em média cerca de 1800 horas por ano), facto que tem vindo a contribuir para o desenvolvimento das tecnologias de aproveitamento solar. Aí se realizam anualmente dois importantes certames: de energia solar e de biotecnologia. Dispõe de variadíssimos parques de captação solar, em inúmeras e distintas situações urbanas. A título de exemplo, refira-se que a iluminação eléctrica do estádio do clube local de futebol, o Freiburg SC, é garantida exclusivamente pela sua cobertura solar.

Partilha com Pequim o recorde de duas bicicletas por cada carro registado, num conceito de mobilidade que assenta muito na utilização de transporte públicos eléctricos, em que os lugares para estacionamento automóvel no centro da cidade são muito raros, dando primazia à circulação e ao estacionamento para bicicletas.



---

<sup>9</sup> A Floresta Negra (em Alemão *der Schwarzwald*) é uma cordilheira muito fértil, cuja economia se concentra sobretudo nos seus vales. Alia a criação de gado à cultura de cereais e à exploração dos seus imensos pinhais. Trata-se de uma zona bastante irrigada, nas margens do vale do Reno, cujas fontes termais já eram conhecidas pelos povos romanos.



Tem uma população estudantil muito numerosa, sobretudo universitária, numa das mais antigas academias da Alemanha, população essa que se desloca maioritariamente de bicicleta, conforme se pode comprovar pelos extensos parques de estacionamento em seu redor.

Tem vindo, ao longo da história, a fazer jus ao seu nome de *cidade livre*. Aí viveram grandes pensadores, como por exemplo Desidério Erasmus<sup>10</sup>.

Durante a Segunda Grande Guerra, Freiburg foi minada pelos nazis, como represália pela sua oposição ao Terceiro Reich, acabando ainda assim por ser bombardeada pelos aliados em Novembro de 1944.

Ironicamente foi graças à energia nuclear que, 30 anos mais tarde, despertou a vocação ecológica de Freiburg. Há quase 40 anos, no início da década de setenta, o governo federal decidiu instalar uma central nuclear na zona próxima de Wyhl<sup>11</sup>. Curiosamente os primeiros opositores não foram os grupos habituais: os cidadãos comuns, os estudantes ou os ecologistas. Foram os vitivinicultores. Tiveram receio que o impacto da central nuclear viesse a prejudicar a produção vinícola e, dessa forma, os seus lucros. Convém referir que a zona de Freiburg tem uma afamada produção vinícola, sendo esta actividade responsável por uma fatia importante da economia local. Assim, as motivações para procurarem bloquear o processo durante mais de 10 anos não eram tanto ecológicas mas sim económicas. Só mais tarde, informados sobre as oportunidades, mas também sobre os riscos e sobre os problemas associados à energia nuclear, se começaram a



---

<sup>10</sup> Desidério Erasmus (1466-1536), humanista que, através dos seus livros e das suas cartas, exerceu uma grande influência na Europa nos finais do séc. XV e na primeira metade do séc. XVI, e que, embora tenha nascido em Roterdão, se refugiou em Freiburg depois de uma passagem por Basileia, de onde fugiu na sequência da intensificação das disputas entre Católicos e Protestantes.

<sup>11</sup> Wyhl é um município do distrito de Emmendingen, na região administrativa de Freiburg , estado de Baden-Württemberg.

levantar objecções ecológicas. Concluiu-se então, sobretudo pela falta de garantias de segurança, que a instalação de uma central nuclear em Freiburg não seria uma opção. Em resultado dessa decisão, e também de todo o processo que a antecedeu, foi-se criando um sentimento de que quem protestava e se opunha ao desenvolvimento da energia nuclear deveria apresentar alternativas. Esse efeito fez com que fossem procuradas novas soluções de produção de energia, mobilizando investigadores técnicos, industriais, e também a sociedade civil. Não será por isso de estranhar que, na Alemanha, os primeiros produtores de painéis solares térmicos e foto voltaicos, e também as primeiras empresas a construir edifícios de baixo consumo energético, tivessem sido criadas na região de Freiburg.

Pouco a pouco foi-se tomando a consciência de que seria possível viver sem consumir energia fóssil ou nuclear. Rolf Dish (que mais tarde viria a tornar-se arquitecto, desenvolvendo e registando a *Surplus Energy House*<sup>™</sup>, aplicando esse conceito no Empreendimento Solar, num dos quarteirões de Vauban) foi um dos muitos contestatários do Nuclear. Quando se informou sobre as alternativas energéticas, construiu uma bicicleta solar e atravessou os Alpes, numa acção com bastante impacto público e que procurou demonstrar as potencialidades do aproveitamento foto voltaico.

O partido ecologista é, desde há cerca de 20 anos, a força política mais importante em Freiburg, ultrapassando frequentemente os 25% de votos nas eleições locais. Não se pretende aqui dissertar sobre as virtudes ou defeitos dessa força ou tendência política, nem sobre o papel que possa ter tido na definição do novo bairro. Apenas constatar que essa expressão eleitoral poderá ser sintomática da atenção que os cidadãos têm vindo a prestar às questões ambientais, ajudando a melhor compreender o processo que levou à implementação de Vauban.

Sendo considerada a capital ecológica da Alemanha e com todo este activismo ecológico na sua história recente, não se estranhará que tenha sido um dos municípios fundadores do Pacto dos Autarcas<sup>12</sup> lançado pela União Europeia em Fevereiro de 2009 e assinado formalmente em Agosto do mesmo ano.

---

<sup>12</sup> O Pacto dos Autarcas - *Convenant of Mayors*, foi rubricado por mais de 600 municípios, 14 dos quais portugueses, que se comprometeram a reduzir a emissão de gases com efeito de estufa na ordem dos 20% até ao final de 2020, tendo como referência os valores do ano de 1990. Também se comprometeram a aumentar em 20% e para o mesmo período a produção de energia resultante de fontes renováveis.

Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.

## Capítulo 2 - O enquadramento histórico e cronológico

### A origem do nome de Vauban

Sébastien Le Prestre, Senhor e mais tarde Marquês de Vauban (nascido em 1663 e falecido em 1707, com apenas 44 anos de idade) foi um genial Marechal e Engenheiro Militar de Luís XIV, autor de variadíssimas fortificações e sistemas defensivos, e também de diversas tácticas militares ofensivas.

Tendo sido o autor das fortificações de Freiburg (uma zona cuja posse alternou várias vezes ao longo da sua história entre alemães e franceses) não será de estranhar que os militares franceses tenham escolhido o seu nome para rebaptizar o aquartelamento alemão, herdado na sequência do desfecho da Segunda Guerra Mundial.

### Cronologia do novo bairro

Decorria o ano de 1937 quando o esforço militar do Terceiro Reich decidia a construção do aquartelamento *Schlageter*, considerado estratégico para a defesa militar desta zona no sudoeste da Alemanha.

Em 1945, após a capitulação do regime nazi e na sequência dos acordos da Conferência de *Yalta*<sup>13</sup> (Fevereiro de 1945) e sobretudo de *Potsdam* (Julho e Agosto do mesmo ano)<sup>14</sup> o

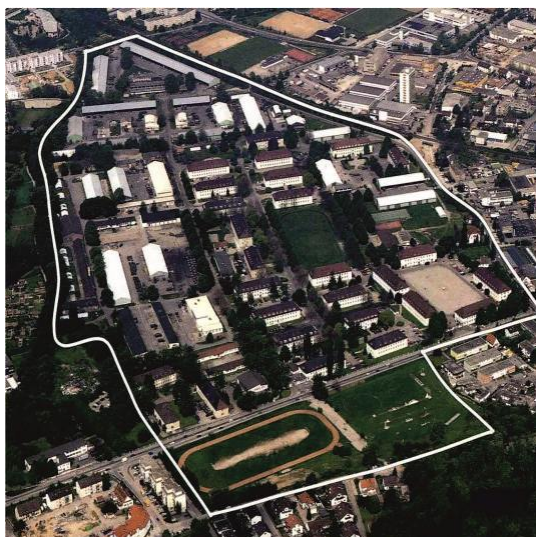
---

<sup>13</sup> A Conferência de *Yalta*, também conhecida como Conferência da Crimeia, foi composta por um conjunto de reuniões ocorridas entre 4 e 11 de Fevereiro de 1945 no Palácio *Livadia*, na estação balnear de *Yalta*, nas margens do Mar Negro, na Crimeia. Foi a segunda das três conferências em tempo de guerra entre os líderes das principais nações aliadas (a anterior ocorreu em *Teerã*, e a posterior em *Potsdam*). Os chefes de Estado dos Estados Unidos da América (*Franklin D. Roosevelt*) e da União Soviética (*Josef Stalin*), e o primeiro-ministro do Reino Unido (*Winston Churchill*) reuniram-se em segredo em para acordar o fim da Segunda Guerra Mundial e a repartição das zonas de influência entre o Oeste e o Leste. A 11 de Fevereiro de 1945, os acordos são assinados, procurando assegurar um fim rápido à guerra e a estabilidade do mundo após a vitória final. (Fonte Wikipédia)

<sup>14</sup> A Conferência ocorreu em *Potsdam*, perto de Berlim, entre 17 de Julho e 2 de Agosto de 1945. Os participantes foram os vitoriosos aliados da II Guerra Mundial, que se juntaram para decidir como administrar a Alemanha, que se tinha rendido incondicionalmente nove semanas antes, no dia 8 de Maio. Os objectivos da conferência incluíram igualmente o estabelecimento da ordem pós-guerra e assuntos relacionados com tratados de paz. Perto do final da conferência foi

aquartelamento *Schlageter* é ocupado pelo destacamento militar francês, assumindo o nome de Vauban.

Em 1992, na sequência da queda do Muro de Berlim, ocorrida em 1989, e do final da Guerra Fria, a presença militar francesa foi considerada desnecessária, tomando-se a decisão de desactivar o quartelamento de Vauban e fazer regressar a casa o contingente aí acantonado. Importa referir que, nessa altura, viviam na zona de Freiburg cerca de 10.000 franceses, entre militares e seus familiares, constituindo cerca de 5% da população local. A sua partida teve fortes repercussões sociais e abalou a economia local.



Na segunda metade de 1993 entra em vigor o *Stadtebauliche Entwicklungsmab-nahme* - um regulamento de planeamento urbano que permitia às administrações autárquicas desenvolverem novas zonas, financiando as infra-estruturas públicas com a venda dos respectivos terrenos. Este instrumento foi fundamental para o sucesso do eco-bairro de Vauban, possibilitando que os terrenos fossem colocados no mercado a valores inferiores ao habitual, e permitindo que a autarquia realizasse os fundos

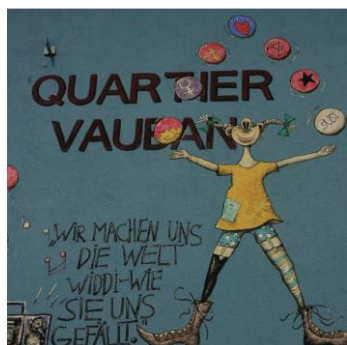
necessários à construção das infra-estruturas gerais e à viabilização de todo o projecto. Este regulamento obrigava também à adopção de processos participativos no desenvolvimento dos novos aglomerados.

Ainda nesse ano o município de Freiburg adquire o desocupado quartel de Vauban ao governo federal por 20.000.000 Euros. A ideia inicial era promover um novo bairro que aumentasse a capacidade residencial dos arredores da cidade, promovendo a interacção entre as diversas classes sociais, criando uma comunidade heterogénea.

---

apresentado ao Japão um ultimato impondo a rendição. Na sequência da recusa dos termos impostos, e com a justificação da necessidade de acabar rapidamente com a guerra, Truman toma a decisão de usar armamento atômico, o que vem a acontecer em *Hiroshima* e *Nagasaki* a 6 e 9 de Agosto, respectivamente. (fonte Wikipédia)

De imediato a *S.U.S.I.* (cujas iniciais correspondem à tradução de *Iniciativa para um Bairro Auto-Organizado e Independente*) e a *União dos Estudantes* dão início à conversão de 10 dos edifícios residenciais militares, contando inicialmente com uma forte resistência da administração autárquica, conforme mais à frente se desenvolverá.



Em 1994, dois amigos, Jörg Lange, biólogo e Matthias-Martin Lübke, um ecologista que é actualmente responsável pela *Associação Car-Sharing* de Freiburg, encontravam-se entre aqueles que se sentiam desiludidos com o processo participativo que, dois anos antes tinha tido início no bairro de Rieselfeld, também em Freiburg. A administração da cidade, obrigada pelo *Stadtebauliche Entwicklungsmab-nahme*, tinha recebido os cidadãos, que se apresentavam isoladamente e não organizados em grupos de opinião ou de trabalho, mas ia rejeitando praticamente todas as propostas e sugestões apresentadas. Percebem então, que Vauban lhes oferecia uma oportunidade para começarem de novo, desta feita organizados em grupo, procurando fazer prevalecer as suas ideias, não ficando a aguardar que a administração da cidade lhes atribuísse um papel nesse processo. É da fusão entre a desilusão de Rieselfeld e o entusiasmo com uma nova oportunidade que surge o activíssimo *Fórum Vauban*.

Ainda em 1994 é lançado um muito participado concurso de ideias, que vem a estar na origem do plano de desenvolvimento urbano do novo bairro.

Em 1995, a *Associação Fórum Vauban*, é reconhecida pela administração de Freiburg como parceiro e interlocutor, assumindo a responsabilidade pela coordenação e promoção da participação da sociedade civil e particularmente dos futuros residentes. A administração cria o *Grupo Municipal de Trabalho sobre Vauban (GRAG)*, integrando diversos membros da própria autarquia: do Departamento de Construção, do Departamento de Tráfego, do

Departamento de Espaços Verdes, da Acção Social, da Área Financeira. Esse grupo passava a integrar também um representante do *Fórum Vauban* que não só tinha a possibilidade de se manter informado sobre o trabalho deste grupo, como tinha a oportunidade de apresentar e discutir as ideias e projectos que resultavam da investigação do próprio *Fórum*.

Ao longo do ano de 1996 são definidas as linhas mestras do Plano de Desenvolvimento de Vauban, tendo por base não só o concurso de ideias realizado dois anos antes, como um conjunto muito vasto de sugestões de cidadãos, coordenados e representados pelo *Fórum Vauban*.

Ainda nesse ano é lançada uma campanha de publicidade *Viver na Primavera* que procura dar a conhecer o projecto e mobilizar os futuros residentes. Em resultado dessa campanha e de diversos *workshops* são criadas as primeiras cooperativas de construção e é fundada a *Génova*, uma cooperativa que procurará aliar as preocupações ecológicas às sociais, alargando os benefícios das construções sustentáveis aos extractos mais baixos da população.

O trabalho desenvolvido tinha já um forte impacto e Vauban seria convidado a representar a Alemanha na *World Settlement Conference Habitat II* (ver nota 4).

Em 1997 são transaccionados os primeiros lotes, a um valor fixo de 400 Euros/m<sup>2</sup>, dando prioridade às propostas melhor classificadas num sistema que atribuía créditos em função das soluções ecológicas e características do grupo que o promovia. Por exemplo as cooperativas constituídas pelos futuros residentes recebiam mais créditos que os promotores imobiliários, os edifícios colectivos tinham prioridade sobre os unifamiliares, quanto mais sistemas ecológicos integrassem, maiores eram os créditos atribuídos.

Ainda nesse ano o *Fórum Vauban* apresenta o projecto *Bairro Sustentável de Vauban*, integrando novos conceitos nas áreas da mobilidade, energia e construção ecológica e social. Esse projecto mereceu o reconhecimento e apoio financeiro da União Europeia.

Em 1998 as primeiras cooperativas de construção iniciam as suas obras.

Em 1999 realiza-se a conferência internacional *Urban Visions*<sup>15</sup> concluindo assim o projecto apoiado pela União Europeia. A construção da primeira fase fica praticamente completa e dá-se início ao trabalho comunitário, organizado sobretudo em torno do Fórum Vauban e dos movimentos cívicos que foram despontando.

Em 2001 começam os trabalhos de construção da segunda fase.

Já em 2002 e depois de uma longa disputa com o Conselho Municipal, tem início a conversão da *Haus 37* (uma das casernas do aquartelamento original, construído em 1937) num centro cívico e cultural. Vauban é acreditado como um exemplo de boas práticas pelo programa *Habitat* das Nações Unidas (ver nota 5).



Já no final de 2004 assistiu-se à falência e dissolução do *Fórum Vauban*, em consequência de uma controversa decisão da *União Europeia*, exigindo a devolução de parte dos fundos anteriormente atribuídos. Mais tarde, e na sequência de intensas negociações, a *União Europeia* acabou por retirar essa reclamação.

Ainda nesse ano, o projecto cooperativo *Take Five*, que propunha a renovação a baixos custos de três das casernas que ainda subsistiam, é rejeitado pela administração da cidade e os edifícios acabam por ser demolidos.

---

<sup>15</sup> A conferência *Urban Visions* decorreu em Vauban, de 28 a 31 de Outubro de 1999, com o apoio do programa LIFE, da União Europeia. Contou com a apresentação de 10 teses sobre o desenvolvimento urbano sustentável e a organização de um conjunto de oficinas tais como “Nova Mobilidade”, “Eficiência Energética”, Construção Ecológica”, “Criação de Bairros” e “Processos de Participação dos Cidadãos”.



Contrariando um período que pareceria ensombrar a evolução do processo, dá-se início às obras da linha de eléctrico que liga o centro de Freiburg ao eco-bairro de Vauban, uma aspiração já antiga e que resultava dos esforços do grupo de trabalho que desenvolveu o conceito de mobilidade do bairro.

Em 2005 e procurando preencher o vazio deixado pela extinção do *Fórum*, é fundada a *Associação do Bairro de Vauban*. Começam então os trabalhos de construção da terceira fase.



Em 2006 é concluída e inaugurada a linha de eléctrico nº3 para Vauban.

Já em 2007, resultado do forte envolvimento e empenho da população residente, é oficialmente inaugurada a *Praça do Mercado* (Alfred-Doblin-Platz<sup>16</sup>) e o centro cívico do

---

<sup>16</sup> Alfred Doblin nasceu em 1878 em *Estetino*, Polónia, no seio de uma família de origem judaica. Formado em medicina, trabalha como neurologista em Freiburg e Berlim. Combateu pela Frente Alsaciana na I Grande Guerra Mundial vindo a obter um sucesso considerável com o seu romance "*Berlin Alexanderplatz*". Fugindo ao regime nazi e à perseguição aos judeus, emigra primeiramente para França e mais tarde para os Estados Unidos. Imediatamente após o fim da II Grande Guerra regressa do exílio, envolvendo-se activamente no renascimento da actividade cultural alemã, sendo um dos fundadores da

bairro, o *Haus 37*.

Em 2008 considera-se concluída a implementação do Plano de Desenvolvimento de Vauban, tal como projectado inicialmente e ajustado ao longo dos tempos que se seguiram.

Em 2010 mantêm-se em desenvolvimento um conjunto de projectos, que não fazendo parte da área de intervenção do plano inicial, se vão juntando a Vauban, alargando os limites deste eco-bairro.

Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.

## Capítulo 3 - Uma perspectiva de Vauban

### A organização do Bairro

A área do novo bairro, e que corresponde quase na íntegra ao antigo aquartelamento militar, tem aproximadamente 38 ha, com uma pendente muito ligeira no sentido Nascente/Poente.



O seu acesso principal, quer de automóvel, quer de bicicleta ou eléctrico, faz-se pela Avenida *Merzhauser*, correspondendo também ao seu limite Nascente. O Ribeiro de São Jorge, a Sudoeste, a Avenida *Wiesental* e a linha do comboio do Vale do Reno (que liga Basileia a Franquefurte), a Norte, definem os restantes limites do eco-bairro de Vauban.

As zonas a Sul e Oeste são constituídas maioritariamente por áreas residenciais *parking-free*, promovidas sobretudo por cooperativas de construção, mas também por proprietários individuais. A área a Nordeste tem um misto de utilização residencial e comércio, recentemente valorizada pelo projecto V8. A Oeste da Avenida *Merzhauser* localizam-se as

dez antigas casernas, convertidas em parte pela *União de Residências Universitárias* e pela *S.U.S.I.*. Algumas caravanas foram também instaladas nessa área.

A área do antigo campo desportivo, a Este da Avenida *Merzhauser* é partilhada pelas casas do *Empreendimento Solar*, com as suas coberturas em painéis foto voltaicos, por um conjunto de lojas, pelo edifício de escritórios *Sonnenschiff* (Barco Solar) e ainda pelos edifícios de apartamentos, desta feita, de iniciativa de promotores imobiliários.

A linha de eléctrico define o eixo principal, ao longo do qual se desenvolve o *coração* do novo bairro - a praça principal (Alfred-Doblin-Platz) e o *Centro Cívico Haus 037* - e uns tantos negócios locais. A Sul localiza-se uma outra praça, a *Paula-Modersohn Platz*<sup>17</sup>, onde fica a escola primária, o centro de desportos, mais algumas lojas, uma paragem de eléctricos e de autocarros e um dos parques de estacionamento coberto do bairro.



A maioria dos nomes das ruas do bairro homenageia activistas dos direitos femininos, cientistas femininas, militantes antifascistas e artistas perseguidos durante o *Terceiro Reich*.

---

<sup>17</sup> Paula Modersohn-Becker é considerada uma das precursoras do Expressionismo alemão. Nasceu em Dresden a 8 de Fevereiro de 1876. Entre 1900 e 1907 viveu em Paris por diversas vezes, estudando na academia "*Colarossi*" e na "*École des Beaux-Arts*", convivendo com a vanguarda artística da época. Foi especialmente influenciada por *Cézanne* e *Gauguin*, sendo uma das primeiras artistas na Alemanha a reconhecer o seu imenso talento. Em Novembro de 1907 nasce a sua filha e no mesmo mês Paula Modersohn-Becker morre de um ataque cardíaco. Segundo Maria Luísa Paiva Boléo ela é a pintora da gravidez e da maternidade. "A pintura que nos legou é extensa e profundamente vivida e interiorizada. Deixou cerca de 400 quadros e mais de 1000 esboços e estudos. Depois do tema maternidade, aleitamento e mãe com filho o retrato ocupa um lugar de destaque, bem como os auto-retratos (...) Ela foi, sem dúvida, uma das pintoras que privilegiou a mulher, como tema". (fonte: página de Paula Modersohn-Becker e portal O Leme)

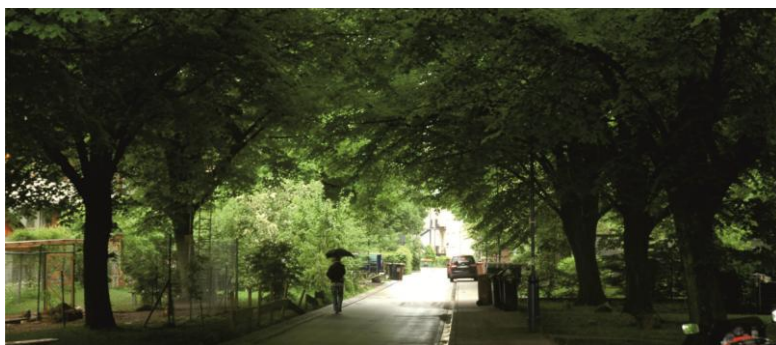


## Os espaços públicos e a estrutura verde

É sabido que os espaços verdes públicos contribuem significativamente para o bem-estar dos residentes. Porém, na concepção de novas áreas urbanas, quase sempre essa importância é secundarizada em face da rentabilização dos espaços a comercializar.

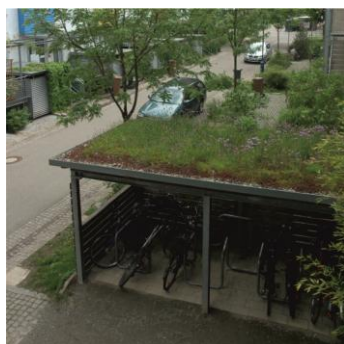
Em Vauban, sobressai uma profusa e agradável estrutura de espaços verdes, intercalando edifícios recentes com espécies arbóreas cujo porte deixa adivinhar uma idade bem mais vetusta. Com efeito, das inúmeras árvores existentes (com mais de 60 anos) muito poucas foram abatidas para o desenvolvimento de Vauban, garantindo por si só uma boa parte da vegetação do local. A própria forma como o plano inicial foi desenvolvido é sintomática da importância que se atribuía ao equilíbrio ecológico do conjunto: antes dos primeiros esboços procedeu-se ao levantamento das principais espécies herdadas do aquartelamento militar francês criando assim uma base que permitisse evitar o abate desnecessário dessas árvores. Ainda assim, as antigas alamedas do bairro foram amplamente reforçadas com novas espécies.

Outro espaço verde importante é a reserva natural ao longo do ribeiro de São Jorge, com as suas árvores centenárias, que bordeja a área Sul de Vauban. Aí existem uma série de talhões, ora deixados em estado mais selvagem, ora cuidadosamente cultivados pelos habitantes de Vauban e também das redondezas. Alguns deles já existiam antes da criação do bairro. É uma prática relativamente comum nesta zona de Freiburg, são sobretudo hortas e jardins, pontuados aqui e ali por pequenas cabanas de madeira. Num dos talhões maiores funciona um jardim infantil - iniciativa de alguns pais de Vauban - que proporciona uma série de actividades para crianças no meio da natureza, num ambiente que favorece a autonomia e a saúde.



Cinco grandes espaços verdes foram implementados entre as diversas vias Norte-Sul que se distribuem ao longo do bairro. Cada um deles foi cuidadosamente planeado em ateliês com a participação dos residentes interessados. O resultando é a diferenciação do carácter de cada um desses espaços e uma forte utilização e identificação por parte dos residentes.

No extremo ocidental do bairro encontram-se as instalações da associação *Para Uma Vida Sem Carros*. O plano inicial prevê a construção de um parque de estacionamento, mas até este vir a ser necessário o local é utilizado como um pequeno jardim, incluindo o chamado *Palácio dos Salgueiros*, criado por dedicados cidadãos de Vauban nos seus tempos livres.



Outro contributo importante para a sustentabilidade de Vauban são as coberturas ajardinadas, um requisito previsto no planeamento e largamente utilizado, quer nos edifícios principais, quer nos diversos anexos que os costumam acompanhar. Cada edifício é normalmente completado com um pequeno telheiro, mais ou menos cercado, onde se guardam as bicicletas, e por um outro anexo destinado à recolha e triagem dos lixos comuns. Quase sempre nesses volumes se aproveita o pretexto para ajardinar as suas pequenas coberturas.

Foi implementado um sistema de valas de drenagem, a céu aberto, que acompanha a pendente natural de quase todo o bairro, especialmente concebido para facilitar a absorção das águas da chuva nos terrenos do bairro, apenas esgotando para a rede pública o caudal em excesso, o que raramente acontece.

A Sul e a Este as duas colinas *Schonberg* e *Schlierberg* rodeiam o bairro, numa moldura marcada por prados, vinhas e floresta.

## Dados Estatísticos



No final de 2008 residiam no bairro cerca de 5.000 pessoas, 1.520 ou 30% das quais eram menores de 18 anos, e 112 ou 2,2% tinham mais de 60 anos. Mais de 10% tinham cidadania estrangeira. Não existem dados estatísticos oficiais mais recentes mas é consensual que, fruto dos empreendimentos entretanto levados a cabo, a população de Vauban continua a aumentar, devendo cifrar-se neste momento em cerca de 5.500 habitantes.

Habitantes	5.000
Menos de 18 anos	30%
Mais de 60 anos	2,2%



Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.

## Capítulo 4 - O poder local e a participação pública

### O Fórum Vauban e a administração municipal

Ainda antes do final da retirada das forças militares francesas do aquartelamento de Vauban, já vários grupos (mais espontâneos ou mais organizados) se iam entusiasmando e envolvendo em planos para a área. Um desses grupos, aquele que reconhecidamente maior importância teve na definição daquilo que viria a ser o futuro eco-bairro, foi o *Fórum Vauban*, criado em 1994 com cerca de 30 a 40 pessoas, impulsionadas pela iniciativa e entusiasmo de Jörg Lange e Matthias-Martin Lübke.



Em 1995, a Câmara de Freiburg, em face do *Stadtebauliche Entwicklungsmab-nahme* (um regulamento que impunha a obrigatoriedade de iniciar um processo de consulta e envolvimento público), e reconhecendo o trabalho que vinha a ser desenvolvido pelo *Fórum Vauban*, atribuiu-lhe a coordenação de toda a participação cívica no processo de planeamento e construção do novo bairro.

Ao aceitar o Fórum como parceiro, a administração da cidade desempenha um papel determinante no sucesso deste processo. Porém, importa referir que será difícil determinar com exactidão se tal se deveu a uma visão daquilo que deveria ser a articulação com os cidadãos, ou à pressão exercida pelos futuros moradores. Por esta altura já um outro grupo, a S.U.S.I. apresentava publicamente ideias muito determinadas para a intervenção no antigo aquartelamento militar.



As experiências anteriores mostravam que muitas vezes os cidadãos não participavam porque não tinham conhecimento do que se estava a desenvolver. Um dos membros iniciais do Fórum referia numa entrevista que nos concedeu (ver resumo em anexo): “Então porque é que as pessoas hão-de aparecer se não sabem o que se vai passar numa zona em não estão interessadas?”. É desse princípio que parte o Fórum: que seria necessário dar a conhecer a iniciativa que estava a tomar forma, motivando os cidadãos para um novo conceito de viver, tendo a possibilidade de intervir nas decisões que viriam a afectar a sua vida futura.



Aos poucos foi-se criando a noção, por parte dos futuros moradores, de que a administração talvez pudesse levar em linha de conta as sugestões que iam reunindo e que, por outro lado, a administração poderia considerar que as propostas apresentadas correspondiam não tanto a exigências individuais mas a vontades mais colectivas.

Logo após a primeira reunião pública foram emergindo grupos de trabalho para os aspectos relacionados com o tráfego, a mobilidade, a energia, a construção colectiva, grupos esses que vieram a estabelecer o conceito geral para o bairro modelo, seguindo uma matriz ecológica e socialmente equilibrada. “Queremos desenvolver um bairro modelo (...) o melhor que pudermos, em conjunto com a câmara de Freiburg. Deverá ser tão ecológico quanto possível, sustentável e economicamente viável, deverá ter um determinado conceito de tráfego e mobilidade, uma correcta utilização da água, uma boa qualidade de vida...”. Aquilo que era uma vontade dos membros do Fórum acaba por ficar registada nos objectivos oficiais do projecto: “o desenvolvimento e implementação de um bairro de forma participativa e cooperativa”. É importante verificar que estes dois aspectos - participativo e cooperativo - antecedem inclusive a formulação das preocupações ambientais, ficando claro que, em seu entender, não faria sentido desenvolver um eco-bairro sem um forte envolvimento dos futuros residentes.



“Se é que houve algum segredo, foi o de ter gerado nas pessoas uma certa curiosidade sobre este novo processo, esta nova abordagem; tê-las feito sentir que tinham o poder de intervir e que valia a pena todo esse esforço. Sentimos, talvez pela primeira vez, que estávamos a ser levados a sério” (idem).

Até 1999 estes voluntários eram apoiados administrativamente por uma equipa de profissionais, cujos honorários eram suportados em cerca de metade pelo orçamento da

Câmara de Freiburg. O trabalho e a pesquisa desenvolvida foram suportados por fundos de investigação disponibilizados pela *Fundação Ambiental da Alemanha Federal (DBU)*<sup>18</sup> e, mais tarde, pelo programa ambiental da União Europeia, *LIFE*<sup>19</sup>.

Para coordenar todos os esforços de definição, planeamento e construção, a administração da cidade de Freiburg criou o *Grupo Municipal de Trabalho sobre Vauban (GRAG)* integrando diversos membros da própria administração: do Departamento de Construção, do Departamento de Tráfego, das áreas verdes, da acção social, da área financeira. Esse grupo integrava também um representante do *Fórum Vauban*, permitindo-lhes não só estarem bem informados sobre o trabalho que estava a ser desenvolvido, como apresentar e discutir ideias e projectos desenvolvidas pelo *Fórum*, influenciando positivamente muitas das decisões técnicas e políticas que vieram a ser tomadas. Andreas Deleske refere: “Uma boa parte dessas ideias foi posta em prática, talvez 50% delas, e por isso costumamos dizer que podemos sempre fazer melhor. Mas não importa, estamos bastante satisfeitos com aquilo que conseguimos alcançar”.

O *Fórum* levou a cabo um fortíssimo trabalho de relações públicas procurando despertar o interesse para as questões ambientais e para a possibilidade de criarem um bairro onde essas questões pudessem ser tidas em linha de conta. Com o apoio do *Fórum* estabeleceram-se muitas cooperativas, incluindo a *Génova*. Além disso promoveu e facilitou a intervenção cívica em diversos projectos, como seja o plano geral, a definição das vias residenciais ou a concepção do *Centro Cívico Haus 037*.

Em 1999, com a conclusão das obras da primeira fase, o esforço da associação direcciona-se para o trabalho comunitário, tendo como objectivo a integração social no bairro.

Em finais de 2004 a *União Europeia* reclama a devolução de fundos anteriormente

---

<sup>18</sup> O DBU-*Deutsche Bundesstiftung Umwelt* é uma das maiores fundações da Europa na área da promoção ambiental. Foi criada em 1990 por decisão do parlamento alemão, tendo por base a utilização de 1,3 mil milhões de Euros resultantes da privatização do antigo grupo siderúrgico *Salzgitter AG*. O seu comité executivo é constituído por 14 membros nomeados pelo Governo Federal. Desde 1991, cerca de 7400 projectos nas áreas da tecnologia e investigação ambiental, conservação da natureza, comunicação ambiental e de bens culturais, receberam apoio financeiro desta fundação.

<sup>19</sup> LIFE é o instrumento financeiro da União Europeia destinado a apoiar projectos ambientais e de conservação da natureza. Desde 1992, o programa LIFE co-financiou cerca de 3.115 projectos, contribuindo com cerca de € 2 bilhões para a protecção do meio ambiente.

atribuídos, facto que veio a provocar a falência e dissolução do *Fórum Vauban*. Mais tarde, na sequência de intensas negociações, a União Europeia aceita retirar o pedido de devolução.

Começou então a discutir-se qual a melhor forma de representar os habitantes de *Vauban*. O resultado dessas discussões foi a apresentação de um modelo que propunha a constituição de um *Conselho de Bairro* e a fundação de uma nova associação. O *Conselho do Bairro* seria eleito por todos os residentes, constituindo o órgão de representação por excelência dos habitantes de Vauban. Já a *Associação* assumiria sobretudo tarefas organizativas e administrativas. Essa proposta só parcialmente foi acolhida pela Câmara Municipal de Freiburg, ficando o Conselho do Bairro em suspenso.

### **A nova Associação do Bairro**

A Associação do Bairro de Vauban, fundada em Abril de 2005, assumiu diversas funções, incluindo a responsabilidade pela coordenação do trabalho comunitário e a representação de Vauban junto da administração da cidade de Freiburg e de outras instituições.

Não tendo já a força do extinto *Fórum*, mantém no entanto uma intensa actividade em prol do bairro. Muitos residentes mantêm-se activos nos ateliês e projectos anteriormente iniciados, como tecnologia solar, artes, tráfego, construção do edifício à entrada do bairro e da praça do mercado, da igreja. São promovidas actividades intergeracionais, mantem-se a edição do *Vauban Actuel* - a revista interna do bairro - e a organização das comemorações do aniversário de *Vauban*.

Foi estabelecida pela *Associação* uma geminação com a pequena cidade de *Endingen*, situada nos limites de *Kaiserstuhl*, a poucos quilómetros de Vauban. A partir dessa data, têm tido lugar, com alguma regularidade, uma série de visitas recíprocas, em regra por ocasião de celebrações ou de eventos, tanto em *Endingen* como em Vauban. Também em resultado dessa parceria, alguns agricultores e produtores da zona de *Kaiserstuhl* têm vindo a participar na feira semanal de Vauban.

## Participação pública

Este sistema, que procura reunir os contributos de todas as partes envolvidas, numa forma inteligente de planear a cidade, trouxe sem dúvida um leque muito alargado de vantagens para o bairro. O curso fundamental na definição de um bairro modelo teria sido certamente muito diferente se não tivesse podido contar com o forte envolvimento dos primeiros residentes, nem com as possibilidades de participação destes nos processos de tomada de decisão.

Para fazerem vingar as suas ideias junto dos órgãos municipais, esses empenhados cidadãos despenderam muito do seu tempo e trabalharam dura e pacientemente. Exemplos de sucesso deste modelo participativo de tomadas de decisão incluem o *Centro Cívico Haus 037* e a *Praça do Mercado*.



Não se julgue porém que o acolhimento pelas autoridades das propostas apresentadas pelos diversos grupos era fácil ou imediato. Propostas, como a que incluía a renovação de 3 antigas casernas em razoável estado de preservação, ou outras que diziam respeito ao

tráfego, esbarraram contra a determinação da autarquia, apesar do forte apoio de grande parte dos residentes.

Apesar dessas dificuldades, os êxitos obtidos parecem demonstrar que uma participação pública mais ampla do que é habitual pode conduzir ao pleno sucesso se todos os intervenientes - decisores políticos, administração e cidadãos - estiverem preparados para se aproximarem uns dos outros sem reservas ou preconceitos.



Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.

## Capítulo 5 - A habitação colectiva e os grupos de planeamento e construção

### A habitação colectiva

Dois dos objectivos iniciais de *Vauban* eram:

- Integrar uma diversidade de estilos de vida;
- Permitir às pessoas de diversos extractos sociais adquirirem as suas próprias casas.

A constituição de cooperativas com vista à construção de edifícios de habitação colectiva abriu novas perspectivas para o cumprimento destes objectivos e preparou o caminho para uma melhoria da relação custo/benefício dos diversos espaços e soluções habitacionais. A viabilização e aconselhamento dessas cooperativas foi uma das missões mais importantes do *Fórum Vauban* na fase inicial.



A ideia era simples: vários interessados conjugavam esforços, escolhiam um lote, planeavam em conjunto o futuro edifício, contratavam um arquitecto e uma empresa de construção e assim, poupavam tempo e dinheiro. Para muitas famílias, a criação de uma

boa vizinhança através do planeamento e construção conjunta foi uma importante motivação para a sua adesão às cooperativas. A participação e envolvimento no processo de decisão ajudou a fixar os residentes, a considerar que estavam a criar algo que iam beneficiar o resto da vida.



Em Vauban não há moradias isoladas, apenas moradias em banda e edifícios de habitação colectiva. Todos os projectos residenciais (46 até agora) foram desenvolvidos por grupos - os *Baugruppen*<sup>20</sup> - que vão desde as duas famílias até um total de quarenta e três. Gerir um grupo destes requer alguma disciplina e boa vontade. Por vezes podem aparecer problemas e tensões que possam pôr em causa os objectivos finais, ou até, a continuidade do grupo. Para evitar esse problema e sobretudo para reduzir as probabilidades dele ocorrer numa fase já muito avançada do processo, tornando desconfortável a convivência e onerosa a desistência, foram tidos alguns cuidados. Se assim não tivesse acontecido teria sido possível que, determinada família, não concordando com o evoluir das opções do grupo,

---

<sup>20</sup> A tradução *ipsis litteris* de Baugruppen é “Grupos de Construção”. Embora se tratem na grande maioria de pequenos grupos de proprietários, pelo modo cooperativo como funcionaram, a tradução utilizada mais frequentemente neste trabalho será “Cooperativas de Construção”.

deixasse de acreditar no projecto que estava envolvida e se mantivesse nele apenas pelo investimento que já teria efectuado. Por essa razão, os grupos começam apenas por discutir o conceito. Depois, e estando sintonizados, avançam para a contratação de um arquitecto, que desenvolve com eles duas ou três ideias iniciais. Dessa forma, se alguém do grupo desiste, não há muito a pagar e os que se mantêm podem assumir os encargos dos que desistiram.

### **A comercialização dos lotes**

Outro factor de sucesso foi o modelo encontrado para a comercialização dos lotes. Uma vez que se pretendia que as mais-valias criadas pela venda dos terrenos suportassem os custos da infra-estruturação do bairro (o que veio a cumprir-se), foi determinado por uma comissão independente um valor de 400 euros por m<sup>2</sup> igual para toda a área de intervenção. Como alguns dos lotes foram disputados por vários grupos, a administração introduziu, com a ajuda do Fórum Vauban, um sistema de créditos que valorizava a construção conjunta e as soluções sustentáveis.

Os *Baugruppen*, ainda numa fase inicial da sua constituição (em regra, quando já tinham um número de famílias suficientes para viabilizar o projecto), apresentavam uma proposta para um ou mais lotes, sendo avaliada com base nas características quer do grupo, quer do edifício a construir. Se para um determinado lote apenas aparecia um grupo interessado, o município vendia-o sem necessidade de introduzir quaisquer critérios. Se um determinado lote era disputado por vários grupos, como veio a acontecer na maioria dos casos, atribuía-se determinada pontuação se no grupo havia crianças, se havia idosos, se as casas eram passivas, se utilizavam soluções ecológicas, se não iriam ter carros. As cooperativas constituídas pelos futuros residentes recebiam mais créditos que os promotores imobiliários, os edifícios colectivos tinham prioridade sobre os unifamiliares, quanto mais sistemas ecológicos integrassem, maiores eram os créditos atribuídos. Os grupos apresentam as suas intenções e a autarquia atribuía a respectiva pontuação, concluindo assim quais os projectos mais ambiciosos.

Não existem dados exactos, mas a avaliação que já pode ser feita pelos intervenientes directos no processo, nomeadamente no *Fórum Vauban* (ver entrevista com Andreas

Delleske, em anexo) aponta para economias na ordem dos 20% pelo facto de os *Baugruppen* terem administrado directamente a construção dos seus edifícios, sem recurso a promotores privados. Também consideram que essa economia terá sido suficiente para compensar os custos das soluções ecológicas que integram, equilibrando-os em relação às construções correntes nesta zona da Alemanha.

### O trabalho de equipa

A opção por modelos de habitação colectiva em detrimento de modelos unifamiliares permitiu também uma maior racionalização dos custos com os diversos especialistas que normalmente intervêm em projectos desta natureza, permitindo a contratação de técnicos que muito valorizaram as soluções finais. Foi dado especial ênfase ao trabalho de equipa, articulando os saberes dos arquitectos com os dos especialistas na área térmica, na definição dos modelos e das soluções arquitectónicas. Dada forte tradição de Freiburg nesta matéria, existia já uma consciência e uma naturalidade na articulação do trabalho entre o arquitecto e o “House Technology Engineer”, na procura conjunta e integrada das melhores soluções e no desenvolvimento da correspondente pormenorização

Uma moradia unifamiliar pode apresentar os benefícios de depender apenas das decisões de uma única pessoa ou família, mas a contratação de um arquitecto e de um especialista térmico poderá pesar bastante no valor final da obra, ao contrário do que acontece num edifício de habitação colectiva para 30 famílias.

### Os casos mais emblemáticos

#### S.U.S.I. - Iniciativa para um Bairro Auto-organizado e Independente

A S.U.S.I. foi o primeiro grupo a estabelecer-se em Vauban, logo após a saída do exército Francês. Desde cedo se bateram pela preservação dos edifícios, tendo como objectivo a criação de uma comunidade com forte sentido de entreajuda.







O projecto teve bastante dificuldade em se implementar, sobretudo pelos imensos obstáculos colocados pela administração local. Esta não queria a presença de anarquistas ou *hippies*, não queria ver repetida a experiência de *Christiania*<sup>21</sup>, perto de Copenhaga, Dinamarca, um polémico projecto autogerido, que não estava a ser bem aceite pelas autoridades dinamarquesas.

S.U.S.I. contactou pessoalmente cada um dos membros do conselho municipal de Freiburg e a proposta acabou por ser aprovada por 22 votos a favor e 21 contra. No final, acabou por ser graças a duas deputadas municipais, curiosamente do Partido Conservador, que a iniciativa S.U.S.I. pode avançar.

Após longas negociações com o governo local, os estudantes conseguiram comprar 4 das casernas militares. Eles mesmo, com o apoio de artesãos, com recurso a empréstimos particulares e a subsídios públicos, empreenderam as obras necessárias, pouco a pouco, uma caserna de cada vez, criando as condições para a instalação, em regime de arrendamento, de uma população constituída aproximadamente por 50% de estudantes e 50% de residentes com fracos recursos financeiros. Em 4 anos foram criados 45 apartamentos com capacidade para 1 a 10 pessoas, num total de 7.500 m<sup>2</sup> de área

---

<sup>21</sup> Christiania, também conhecida como Cidade Livre de Christiania é uma comunidade independente e autogerida, localizada perto de Copenhaga, Dinamarca. Tal como Vauban, foi uma antiga base militar desactivada. Em 1971 foi ocupada por alguns milhares de hippies, anarquistas, artistas e músicos, como forma de protesto contra o governo da Dinamarca. Os primeiros ocupantes da área tinham como ideal comum a rejeição a certos valores morais e convenções sociais e, principalmente, aos ideais capitalistas que assolaram a Europa no contexto pós-Segunda Guerra Mundial. Os actuais habitantes referem-se a si próprios como moradores de uma cidade livre, administrativamente independentes das autoridades nacionais. Christiania oferece uma infinidade de atracções artísticas e intensa vida cultural. Os carros e as chamadas "drogas pesadas" são proibidos. Já o consumo de drogas tidas como "leves" passou a ser tolerado pelo governo dinamarquês há cerca de trinta anos. (fonte Wikipédia)

habitacional. Presentemente vivem na S.U.S.I. cerca de 260 pessoas, 60 dos quais crianças.

Foi colocado uma grande ênfase num processo de planeamento democrático, na utilização de materiais de construção ecológicos, bons isolamentos térmicos e construção a custos reduzidos. A autarquia não teve com esta operação quaisquer encargos, sendo suportada na íntegra pelos meios dos seus promotores.



É interessante verificar que, apesar das dificuldades de relacionamento que pautaram a primeira fase, poucos anos mais tarde, em 1997, o projecto ganhou o prémio Ambiente da Câmara de Freiburg, com o seu programa ecológico baseado em 21 medidas concretas. Uma delas, muito simples, foi a manutenção de grande parte das paredes existentes e a reutilização de todos os tijolos dos troços que foram demolidos. Poderá parecer pouco importante, mas se pensarmos que para produzir tijolos será necessária energia, então, com esse reaproveitamento conseguiram poupar uma quantidade considerável de energia. Outro ponto importante foi a construção do primeiro co-gerador do bairro de Vauban, produzindo energia térmica e eléctrica, nesse caso, não a partir de gás mas de óleo vegetal. O sistema mantinha-se equilibrado pois a quantidade de CO<sub>2</sub> libertada pelo processo de co-geração era capturada pela fotossíntese realizada pelas árvores septuagenárias que, nessa zona de *Vauban*, foram mantidas na íntegra.

Outro aspecto importante foi a solução desenvolvida para o aquecimento dos edifícios. Tratando-se de edifícios antigos, o consumo energético para o seu aquecimento era naturalmente elevado, na ordem dos 250 a 300 kWh/ano.m<sup>2</sup>. Após a sua remodelação passaram a ter um consumo de apenas 110 kWh/ano.m<sup>2</sup>. Mais recentemente, foram introduzidos painéis isolantes pelo exterior das suas paredes periféricas, chegando-se a consumos abaixo dos 70 kWh/ano.m<sup>2</sup>.

Hoje, a S.U.S.I. está plenamente integrada no bairro. A sua matiz de estudantes, artistas, artesãos e trabalhadores resulta numa comunidade com uma organização própria, de cariz democrático e orientada para o consenso.

Embora se possa identificar uma aparente anarquia, os espaços exteriores estão cuidados, um parque infantil em forma de barco foi construído pelos residentes, as escadas e as varandas assumem formas pouco convencionais mas muito imaginativas, repletas de objectos que lhes dão cor e personalidade. Como tantas vezes acontece em experiências desta génese, os espaços exteriores exibem orgulhosamente um rol de caravanas e *mobile-homes* que lembram actividades circenses, contribuindo para a definição de um ambiente colorido e único. É uma parte do bairro com códigos muito próprios, que valorizam a utilização conjunta e assumem os espaços exteriores como as suas salas de estar comunitárias.

## Genova I e Genova II

A *Cooperativa Génova* foi fundada em 1997, seguindo ideais cooperativos clássicos de uma organização democrática baseada na entreaajuda e na partilha das tomadas de decisão. Entre 1999 e 2000 construiu 4 edifícios de 4 pisos, num total de 73 apartamentos.



Desde as primeiras fases do planeamento e da construção verificou-se um espírito de assistência mútua, de partilha de tarefas e de celebrações comuns. Novos e velhos, solteiros e casados, pessoas e famílias com diversas concepções da vida, relacionam-se numa intensa relação de vizinhança.



Os seus edifícios estão preparados para acomodar pessoas de idade avançada ou de mobilidade reduzida. Houve o cuidado de evitar barreiras arquitectónicas, quer nas zonas comuns, quer nos próprios apartamentos. Foi também desenvolvido um conceito que previa espaços comuns e quartos para visitantes, libertando assim espaço no interior dos apartamentos. De referir também que 19 dos 73 apartamentos são apoiados pelo estado.

Mais tarde e em face do bom acolhimento que os primeiros edifícios estavam a ter, foi lançado o Génova II, que incluía já diversas lojas e escritórios, entre os quais a *Quartiersladen*, uma loja de alimentação biológica gerida pela comunidade.

Para a construção dos Génova I e II foram maioritariamente utilizados materiais amigos do ambiente. Os edifícios são energeticamente mais eficientes em cerca de 20% em relação aos edifícios *low-standard energy* que se construíam em Freiburg no ano de 1999.

#### **Soluções sustentáveis incluídas no projecto:**

- Instalação de colectores solares para aquecimento de água e ambiente;
- Aproveitamento de água das chuvas (cisterna);
- Coberturas e paredes ajardinadas;
- Horta e pomar comunitários.

#### **Triangel**

Esta cooperativa construiu 2 edifícios de apartamentos com 4 pisos, de ambos os lados de um jardim e de uma área lúdica comum. Cada um deles é composto por 7 apartamentos com acesso por galerias. O tamanho dos apartamentos (alguns em *dúplex* com acesso pelo jardim) foi ajustado para responder aos diversos tipos de vivência dos seus moradores. Cada um dos apartamentos dispõe ou de uma varanda ou de um jardim.

O sentido comunitário é levado muito a sério pelos seus habitantes. Foi algo pensado desde o princípio, fazendo parte do conjunto de requisitos apresentados aos projectistas. A forma como os dois edifícios foram concebidos procurou responder a esse conceito. Existem salas

comuns situadas nos pisos superiores, cinco das famílias residentes no Triangel encontram-se aos dias de semana para almoçar em conjunto, revezando-se para cozinhareм as respectivas refeições.

### **Vogelnest**

Trata-se de um edifício com uma personalidade própria e muito interessante. Foi um dos primeiros edifícios de 4 pisos com estrutura em madeira construídos na região de *Baden-Wurttemberg*, constituindo uma versão optimizada dos padrões *low-energy*.

As questões ligadas à saúde foram cuidadosamente considerados no planeamento dos oito apartamentos, sobretudo aquelas relativas à qualidade do ar interior. Dois dos apartamentos foram especialmente concebidos para receber residentes com alergias. A construção foi cientificamente monitorizada.

O edifício integra apartamentos multigeracionais, contando com instalações comunitárias, acessos adequados a pessoas com dificuldades de mobilidade, um elevador e um terraço.

### **Viva 2000**

Os dois edifícios, construídos por uma cooperativa de 17 famílias, estão localizados a Nascente e a Poente de um jardim comum, com os seus alçados laterais a dareм para a grande alameda de Vauban.

O jardim é resguardado da rua por uma banda de lojas de um piso. Os apartamentos dos pisos térreos têm acesso directo através do jardim, enquanto os dos pisos superiores têm acesso ora pelas escadas, ora pelas galerias exteriores.

Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.

## Capítulo 6 - O Conceito de Mobilidade

### Um bairro de curtas distâncias

Um dos objectivos iniciais era a criação de um bairro de proximidade, onde as pessoas se pudessem deslocar a pé ou de bicicleta para cumprir a grande maioria das suas tarefas quotidianas. A partir desse pressuposto, o traçado do bairro foi cuidadosamente desenhado e planeado: foi definido um eixo central, ao longo do qual se distribuíram os diversos espaços comerciais e também pequenos escritórios e negócios locais. Os edifícios residenciais foram implantados na proximidade dessa alameda e intercalados por espaços verdes de utilização pública, traçaram-se vias e caminhos ortogonalmente em relação ao eixo principal, facilitando a ligação aos pólos comerciais e aos serviços.



O desenvolvimento do conceito de mobilidade terá sido provavelmente aquele que melhor ilustra as vantagens de uma colaboração activa entre os decisores políticos, os técnicos e os cidadãos. Falemos de um pequeno episódio que pensamos ajudar a ilustrar esta vantagem. Em determinada altura do processo de concepção do plano, a administração da cidade defendia que as áreas comerciais previstas para a principal alameda do bairro deveriam ser servidas por vias de utilização automóvel. O Fórum Vauban estava apostado em aplicar um conceito de reduzida utilização automóvel e temia que se de facto essa via existisse, as pessoas congestionassem essa zona com as idas às lojas e com o estacionamento desenfreado. Contrapunha com uma ciclovía. A autarquia ripostava com a necessidade de abastecer essas lojas e de garantir caminhos de evacuação e de combate a incêndio. A solução de consenso acabou por aparecer: de um dos lados da alameda, marcada axialmente pela linha de eléctrico, surge uma ciclovía bastante larga, que se constitui quase como uma zona de passeio, e que garante não só os requisitos de

segurança, como o necessário abastecimento das áreas comerciais (neste lado da alameda estão localizadas as lojas de mais intensa e quotidiana utilização). No outro lado da alameda, uma normal via de circulação automóvel garante a entrada no bairro e o acesso às pequenas lojas. A solução funciona na perfeição há mais de 10 anos, cumprindo os requisitos que ambas as partes julgavam importantes.



No planeamento do bairro foram desde logo previstos os serviços necessários ao quotidiano das famílias: a creche, o jardim-de-infância, a escola primária, os centros de tempos livres, a zona desportiva, o banco, a farmácia, um conjunto de consultórios, enfim, uma série de valências que não só geraram postos de trabalho para uma parte significativa da população local, como reduziram sobremaneira as deslocações para o exterior do bairro.

Vauban conta hoje com cerca de 5500 habitantes e 600 postos de trabalho, o que corresponde a cerca de 12% da sua população.

Porém, se consideramos as últimas estatísticas que referem que 30% dos habitantes de Vauban são menores de 18 anos, que parte dos habitantes acima dos 18 e abaixo dos 25 anos são alunos universitários, e contando ainda com os cerca de 100 residentes acima dos 60 anos, a sua população activa deverá rondar as 3300/3500 pessoas, correspondendo nesse caso os 600 postos de trabalho a cerca de 20% das necessidades do bairro, o que não deixa de ser notável e contribuir para uma redução assinalável das deslocações casa/emprego.

### **A rede de transportes**

O centro de Freiburg fica a uns escassos 3 km. Uma linha de eléctrico directa, desde o centro da cidade até Vauban, foi inaugurada em 2006. De eléctrico ou de autocarro estaremos, em menos de 15 minutos, numa das principais estações de caminho-de-ferro da linha transnacional, que nos pode transportar rapidamente para Estugarda, Estrasburgo, Basileia ou Zurique e daí, por via aérea ou terrestre para qualquer parte do mundo. Está também prevista para Vauban uma estação suburbana da linha do Vale do Reno, que passa no limite Norte do bairro e que se irá articular com a linha de eléctrico já em

funcionamento. As estradas têm pistas e sinalização própria para bicicletas, fazendo com que muitos optem por esse meio de transporte nas suas deslocações ao centro da cidade.

O sistema de partilha de carros é proporcionado pela Car-Sharing Association (dirigida por Matthias-Martin Lübke, um dos fundadores do Fórum Vauban) e constitui-se como uma espécie de *rent-a-car* associativo, com mais de 4.000 membros de toda a zona de Freiburg. Possui uma frota aproximada de 160 carros, 16 deles afectos a Vauban, servindo um universo de 400 a 500 membros.



O seu funcionamento é bastante simples: os associados requisitam um carro através da internet, recebem um código e a localização do carro mais próximo. Dirigem-se ao carro, abrindo-o com um cartão electrónico pessoal e marcam o código num teclado. Se o código estiver correcto, se for o carro certo, na hora combinada, então abre-se um compartimento onde estão as chaves do carro. Neste momento estuda-se a hipótese de alterar o sistema (até agora para uso exclusivo dos seus membros), tornando-o compatível com a rede que se encontra em funcionamento na vizinha Suíça.

### **Parking-free versus Car-free**

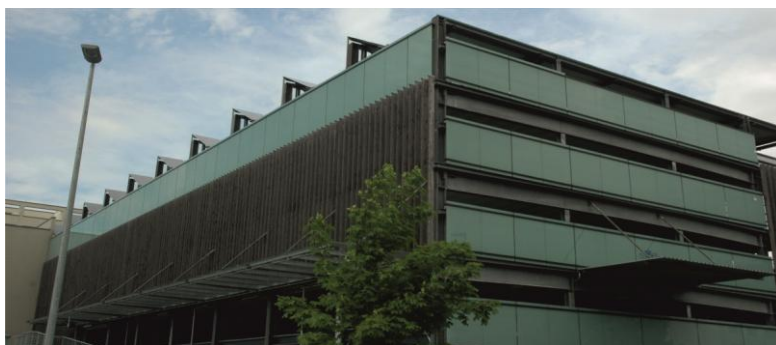
À ideia de desenvolver um bairro onde o tráfego automóvel fosse reduzido ao mínimo não esteve alheia a tradição e modo de vida da cidade e da região de Freiburg. Desde há muito que a bicicleta e os transportes colectivos, sobretudo eléctricos, têm vindo a substituir o uso continuado ou pontual do automóvel, trazendo à cidade não uma desertificação arruinante do comércio e dos serviços (como tantas vezes é argumentado) mas uma vibrante circulação de peões, bicicletas simples ou com cadeirinhas, com atrelados para transportar crianças ou ir às compras. Não se pense que, pelo facto de Freiburg ser considerada a cidade mais quente da Alemanha, quando começa a chover ou até a nevar, os habitantes perdem o romantismo e tiram os carros da garagem. É comum vê-los de capa e gorro a pedalar pela cidade, cumprindo os rituais das suas tarefas quotidianas.



O interessante em Vauban é que se conseguiu resistir a uma atitude fundamentalista, tantas vezes difícil de aceitar e promover, completando o conceito de *Car-free* com o de *Parking-free*. Não se trata de uma subtilidade semântica, mas de uma efectiva diferença, cujo sucesso tem sido estudado e replicado. O conceito é simples: as famílias com carro são bem-vindas, mas foram criadas regras para a sua utilização. Nas áreas residenciais apenas é permitido estacionar para efectuar cargas e descargas ou para recolher e deixar passageiros. A *Vaubanallee*, a alameda principal, dispõe de alguns (poucos) lugares de estacionamento de curta duração, equipados com parquímetros, normalmente utilizados por visitantes de fora do bairro, uma vez que os residentes, por regra e opção própria, vão às compras a pé ou de bicicleta. Os lugares de estacionamento para residentes estão concentrados em três silos automóveis e num ou outro edifício residencial, cujo grupo de habitantes que o promoveu, optou por incluir garagens no seu subsolo.



Aos residentes das zonas *parking-free*, a grande maioria das áreas residenciais, são colocadas duas hipóteses: uma utilização *car-free* ou em alternativa, uma utilização *parking-free*, podendo estas opções conviver no mesmo edifício ou na mesma rua. Uma pessoa pode ter decidido não ter carro, enquanto o seu vizinho decidiu o contrário, obrigando-se a cumprir um conjunto de normas que foram estabelecidas aquando da definição do conceito para o novo bairro.



Os residentes *car-free* assinam anualmente um documento atestando não possuírem um carro e a comprometerem-se a não utilizar carros privados com regularidade. Poderão no entanto circular pontualmente, por exemplo num dos carros disponíveis em sistema de *car-sharing*, e ficam dispensados de comprar um lugar de estacionamento numa das duas garagens colectivas. Terão no entanto de pagar 3.700 Euros como contributo para o custo e manutenção da parcela de estacionamento comum, ao ar livre, e que lhes garante um lugar, se necessário. Esta parcela constitui uma reserva com capacidade para cerca de 500 automóveis. Os residentes que possuem ou desejam usar regulamentarmente um carro, tornam-se automaticamente utilizadores *parking-free*, o que significa que podem circular mas têm que adquirir um lugar num dos auto-silos do bairro (por 17.500 Euros), não podendo estacionar em nenhuma outra área.

Das cerca de 1000 famílias residentes nas zonas *parking-free*, mais de 40% optaram por um estilo de vida *car-free*. Deste grupo poderemos considerar 3 subgrupos: aqueles que ainda participaram na decisão tomada logo no início do planeamento, e que, por essa razão, cumprem as regras; aqueles que foram morar para Vauban precisamente porque se reviam nesse conceito e que por isso querem cumprir as regras, e aqueles que inicialmente tinham carro e se deixaram conquistar por esse modo de vida, e claro, fazem questão de cumprir as regras.



No entanto, este sistema que parece tão consensual não foi fácil de encontrar. Ao se optar por implementar um bairro com redução do uso automóvel foi necessário ultrapassar a legislação alemã que, como em muitos outros países, obriga a que cada fogo inclua um determinado número de lugares de estacionamento. Na Alemanha esse rácio é de 1 lugar por cada fogo. Surgia então a dificuldade de resolver o caso daqueles que não pretendiam ter carro e muito menos ter de pagar pela construção de uma garagem que não desejavam utilizar. O grupo de trabalho do *Fórum Vauban* dedicado à área da Mobilidade apresentou uma proposta utilizando habilmente uma lacuna na lei alemã, que não definia a localização exacta desses lugares: para aqueles que não pretendiam ter carro foi criada na periferia do bairro uma bolsa de reserva, destinada ao estacionamento comum, da qual se tornariam co-proprietários e pagariam os respectivos encargos. A administração aceitou o conceito e ficou definido que essas famílias ficariam dispensadas de possuir uma garagem ou um lugar individual. Teriam no entanto que assinar todos os anos a referida declaração e obrigar-se a contribuir para essa reserva.



Perguntámos a um dos habitantes de Vauban se os visitantes de fora do bairro aceitam com naturalidade o facto de não poderem estacionar em frente às casas que vão visitar. A resposta evidencia a diferença de hábitos em relação àquilo a que estamos habituados: “a maior parte dos nossos amigos usa normalmente o eléctrico ou vem de bicicleta”

Um dos nossos anfitriões, que mora num edifício onde previram uns tantos lugares de estacionamento, partilhou umas contas muito interessantes que teria feito com os seus colegas de condomínio: “No nosso projecto previmos alguns lugares de estacionamento em frente ao edifício, mas não os usamos. Temos um acordo entre nós. Os lugares estão lá mas não os usamos. Apenas 3 ou 4 deles para os visitantes. Repare: 3 lugares x 52 semanas por ano = 156 lugares semanais por ano. Como no nosso edifício existem 20 apartamentos eu sei que tenho disponível um lugar mais de 7 semanas por ano ( $156 / 20 = 7,8$ ). Ora isso é mais do que suficiente para os meus amigos! Eu não tenho amigos para tanto, sobretudo que venham de carro! A maioria ou vem de bicicleta ou de eléctrico. E se precisar de mais, existem lugares nas garagens colectivas”

Também aqui se nota a preocupação com a justa repartição dos custos. Aqueles que optaram por não ter carro não financiam com o custo das suas casas, as garagens e os estacionamentos privados ou comuns que não virão a utilizar, poupando assim mais uma parcela do orçamento familiar.

O sucesso deste conceito de tráfego e de mobilidade é imediatamente constatado quando se visita Vauban. As estatísticas confirmam aquilo que de imediato se percepção: há em circulação cerca de 250 automóveis por cada 1000 habitantes, menos de metade da média alemã. As zonas *parking-free* inicialmente previstas para apenas 3 das vias residenciais foram, a pedido dos residentes, ampliadas para a grande parte das segunda e terceira fases de desenvolvimento do bairro.

### Onde pára a polícia?

Ao fim de algum tempo em Vauban dá-se pela falta desse elemento sempre tão presente na maioria das cidades. Estranha-se que sendo um bairro com tantas regras, sobretudo com uma série de limitações de trânsito, não haja um conjunto de agentes que vele pelo seu cumprimento. Questionámos um dos primeiros voluntários da S.U.S.I e do *Fórum*. A sua resposta é peremptória: “É muito raro ver polícias no bairro. Alguns dos primeiros residentes planearam o bairro com essas regras e os outros vieram precisamente por elas”.

Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.

## Capítulo 7 - Uma justa distribuição dos custos comuns

A justa distribuição dos custos dos espaços comuns foi um dos conceitos fundamentais no planeamento de Vauban desde o seu início. É-nos dado como exemplo a questão da existência ou inexistência de passeios. O conceito é assim apresentado: num bairro normal são necessários passeios; estão atribuídos à utilização dos peões pois as estradas estão vocacionadas para o uso automóvel. Em Vauban, na grande maioria das zonas residenciais, onde é proibido estacionar e em que os veículos apenas acedem para carregar ou descarregar mercadorias, isso não é verdade. Não são necessários passeios porque as estradas são utilizadas como verdadeiros espaços de recreio e circulação pedonal. Esse pequeno aspecto poderá parecer insignificante mas é inegável que liberta o orçamento comum dos custos de construção dos passeios.

Se apenas existe a necessidade de passeios nas zonas onde as vias estão dedicadas ao uso rodoviário, então, deveriam ser os proprietários dos automóveis a pagar os custos dos passeios por se tratar de uma infra-estrutura cuja necessidade foi por eles criada. Sabendo-se que nesta zona da Alemanha apenas 60% das famílias possuem um ou mais automóveis, isso significa que os restantes 40% pagaram, ainda que indirectamente, o ónus de uma infra-estrutura de que não são responsáveis e que não desejam.

Esta *não necessidade* de construção de passeios teve também outro efeito interessante em Vauban: as faixas de 1,50 metros que ladeiam todas essas estradas foram colocadas à disposição dos proprietários dos lotes contíguos. Ou seja, essas faixas não foram adquiridas juntamente com os lotes, permanecendo na posse da autarquia, mas o seu ajardinamento e o usufruto ficaram à responsabilidade e disposição dos seus efectivos utilizadores. Isto não só suavizou o orçamento das infra-estruturas comuns como, mais uma vez, contribuiu para a justa distribuição das despesas, ao onerar apenas aos proprietários dos lotes os custos inerentes à construção e manutenção desses espaços verdes.

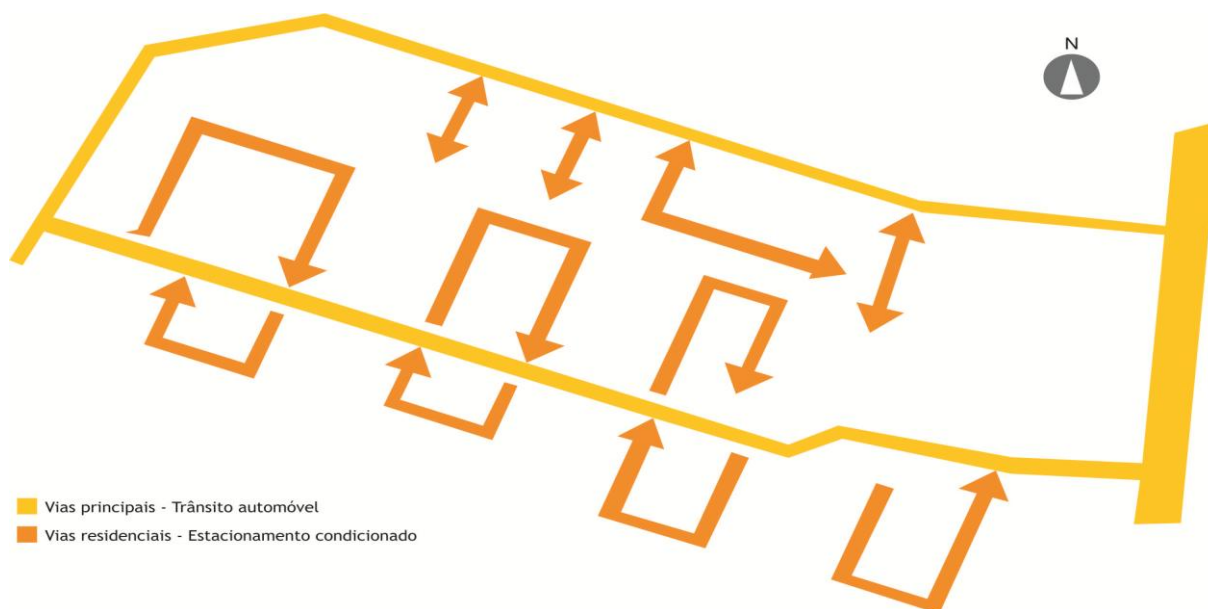
Num encadeamento interessante de efeitos resultantes de uma medida inicial, aconteceu também que, tendo sido criada essa franja ajardinada que afastava as vias dos lotes particulares, a grande, larguíssima maioria dos residentes dos respectivos pisos térreos dispensou o uso de vedações, muros ou cercas, criando uma intensa fruição dos espaços e uma transparência muito grande. A demarcação entre a área pública e a privada é apenas

assinalada por uns pequenos marcos, do tamanho aproximado de uma moeda de 2 Euros, que passam praticamente despercebidos.



Quando perguntámos a uma das famílias, que reside num dos apartamentos térreos, se a ausência das vedações não comprometia a sua privacidade e segurança, a sua resposta foi reveladora: “é verdade que se vê bastante para o interior das casas, mas também é verdade que assim vemos muito melhor o que se está a passar na rua e onde estão a brincar as nossas crianças! Além disso, como projectámos o bairro em conjunto, conhecemos toda a gente e fomo-nos tornando amigos”.

Importa também referir que o inteligente traçado viário destas zonas faz com que essas ruas sem estacionamento, não conduzam senão a um conjunto de casas, e que não constituindo propriamente situações de impasse, retornam à mesma via principal, fazendo com que esses caminhos apenas sejam utilizados por um pequeno conjunto de moradores.



A questão dos custos foi equacionada desde a fase inicial do processo com extremo rigor e racionalidade. O município pretendia financiar toda a infra-estruturação com a venda dos terrenos e para isso encomendou a uma comissão independente a fixação do valor por m<sup>2</sup> a que deveriam ser comercializados. Essa comissão concluiu que seria necessário prever um orçamento de 96.000.000 Euros (noventa e seis milhões de euros) para construir todas as infra-estruturas públicas, fixando nos 400 euros o valor do m<sup>2</sup>. As vias, os jardins e os terrenos destinados aos equipamentos comuns permaneceriam no domínio público.

O que no final se vem a verificar é que, ao invés do que comumente acontece nestas situações, não só o orçamento fixado foi suficiente para a infra-estruturação, como ainda pode financiar uma boa parte do parque escolar que veio a ser construído.



Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.

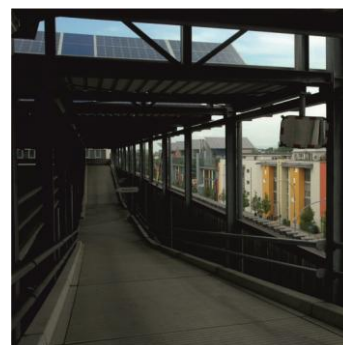
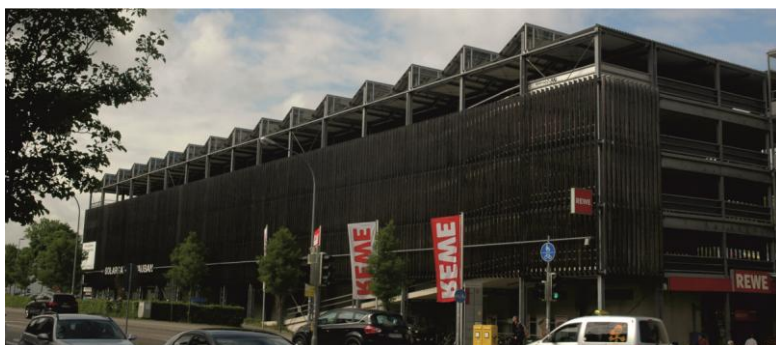


## Capítulo 8 - A gestão energética

### O aproveitamento solar

O plano de desenvolvimento especificava como requisito mínimo um consumo máximo de 65 kWh/ano.m<sup>2</sup> para todos os edifícios, incluindo escolas e jardins-de-infância. Porém, o engenho daqueles que desenvolveram os diversos projectos ultrapassou em muito os parâmetros iniciais. Existem em Vauban, em qualquer das suas três fases, diversas casas passivas (com consumos menores de 15 kWh/ano.m<sup>2</sup>), bem como casas cujo saldo energético é positivo, ou seja, com capacidade para produzir mais energia do que aquela que necessitam para o seu funcionamento. É disso exemplo o *Empreendimento Solar* que detêm, até à data, o melhor saldo energético de todo o bairro.

A energia solar é utilizada em larga escala. A instalação de colectores solares térmicos, usados para aquecimento do ambiente e também da água, foi apoiada e subsidiada por programas específicos, sendo a sua implementação promovida pelas cooperativas de construção. Muitas delas optaram por instalações colectivas, ligadas à rede local de aquecimento. Um número muito significativo de casas em Vauban está equipado com colectores solares para aquecimento de água.



A presença de painéis solares foto voltaicos é habitual e recorrente na paisagem de Vauban. Só os painéis na cobertura da Garagem Solar têm vindo a produzir 81 MWh por ano desde 1991. Outras instalações solares foto voltaicas de larga escala foram construídas na cobertura do *Centro Cívico Haus 037*, no segundo silo automóvel e no edifício da empresa *Elektro Schillinger*. Muitos empreendimentos particulares optaram também por esta forma de aproveitamento energético. É comum ver-se edifícios de média escala, como



supermercados, por exemplo, ostentando orgulhosamente painéis electrónicos indicando a quantidade de energia já produzida e a quantidade de CO2 que se evitou emitir.

Os dados de 2007 revelavam que, nessa data, se encontravam já instalados 89 sistemas foto voltaicos, com uma capacidade para produzir 662 kW, tendo sido efectivamente gerados nesse ano um total de 621,636 kWh.

### Os edifícios passivos

As casas passivas procuram manter uma temperatura agradável ao longo de todo o ano, consumindo muito pouca energia para efeitos de aquecimento. Para serem considerados como tal, os edifícios deverão consumir menos de 15 kWh ou 1,5 litros de óleo de aquecimento por m<sup>2</sup> e por ano e menos de 120 kWh/ano.m<sup>2</sup> de energia primária. Não necessitam de complicados sistemas de aquecimento. Os seus requisitos térmicos são praticamente cobertos pelos chamados *ganhos internos*: um isolamento das paredes exteriores altamente eficiente, colectores solares, energia solar passiva recolhida através de amplos envidraçados nas fachadas orientadas a Sul, ventilação controlada e recuperação de calor.

Um dos entrevistados, que vive num apartamento de 90 m<sup>2</sup> com mais duas pessoas, referiu-nos que pagou no ano de 2009 um total de 97 euros pelo aquecimento da sua casa, o que corresponde a pouco mais de 1 Euro por ano e por m<sup>2</sup>. O que isto demonstra é que esta questão do isolamento não é apenas uma questão ecológica, é também e verdadeiramente uma questão económica. Se ao fim de 30/40 anos forem contabilizados os custos acumulados relativos ao aquecimento e os compararmos com o investimento inicial efectuado com o correcto isolamento do edifício, chegar-se-á à conclusão que ao fim de 10/15 anos o investimento inicial foi amortizado e que, a partir dessa altura, se terá estado efectivamente a poupar dinheiro.

Até à data, foram construídos em Vauban 20 edifícios deste tipo. Alguns deles produzem a energia térmica que necessitam nas suas centrais de co-geração, enquanto outros recorrem à rede de aquecimento geral do bairro.

Apresentemos alguns dos exemplos mais emblemáticos:

### Edifício Wohnen und Arbeiten

Este edifício passivo de 4 pisos combina soluções ecológicas de grande qualidade com um conceito de morar e trabalhar no mesmo edifício, que permite a redução dos custos, da emissão de CO<sub>2</sub> e do tempo despendido com os transportes no trajecto casa/emprego. Oferece 16 apartamentos e 4 escritórios, com áreas entre os 36 e os 168 m<sup>2</sup>, complementados por salas e jardins de uso comunitário.



Soluções sustentáveis incluídas no projecto:

- Pequeno gerador a gás natural para aquecimento e produção de energia eléctrica;
- Dispositivos foto voltaicos com capacidade para produzirem 3 kWp;
- Rede sanitária com sistema de drenagem de esgotos por vácuo;
- Fracções constituídas por apartamentos e escritórios.

### Edifícios ISIS

Cada um destes 6 edifícios de 4 pisos inclui 9 apartamentos dúplex com acesso directo para a rua, bem como 4 apartamentos desenvolvidos num único piso. Vários equipamentos de ventilação com recuperação de calor foram instalados e testados pelo *Fraunhofer ISE*<sup>22</sup>, um instituto alemão de referência, dedicado sobretudo à investigação de sistemas solares de energia.

---

<sup>22</sup> O Instituto de Sistemas de Energia Solar Fraunhofer é um instituto de referência na área da investigação sobre as tecnologias de fornecimento eficiente e ambientalmente racional de energia. Desenvolve sistemas, componentes, materiais e processos nas áreas do aproveitamento térmico da energia solar, células solares, fontes de energia eléctrica, conversão de energia química, armazenamento de energia, entre outros. Com cerca de 930 funcionários, é o maior instituto da Europa na área da investigação do aproveitamento da energia solar.

Soluções sustentáveis incluídas no projecto:

- Sistema de aquecimento solar;
- Ligação à rede de aquecimento do bairro;
- Sistema descentralizado de pequenos ventiladores com bombas de calor integradas.

### Edifícios Klee



Os dois edifícios de apartamentos localizam-se de ambos os lados de um amplo pátio. Enquanto “Zero Houses”<sup>23</sup>, estão sujeitos a padrões de comportamento energético ainda mais exigentes, e têm um saldo neutro de CO<sub>2</sub>. Compreendem 23 apartamentos para uso permanente e 2 para residência de férias, entre os 47 e os 134 m<sup>2</sup>. Diversas áreas de utilização comum libertam espaço no interior dos apartamentos.

Soluções sustentáveis incluídas no projecto:

- Gerador a gás natural para aquecimento e produção de energia eléctrica;
- Sistema de ventilação semi-descentralizado;
- Instalação comunitária de painéis solares foto voltaicos;
- Sem barreiras arquitectónicas;
- Diversos espaços de utilização e gestão comum.

---

<sup>23</sup> Casas energeticamente auto-suficientes.

## As casas “Plus Energy”<sup>24</sup>

### O Empreendimento Solar

Da autoria do arquitecto Rolf Disch<sup>25</sup>, um dos pioneiros alemães da arquitectura bioclimática, que desenvolveu e registou a *Surplus Energy House*<sup>TM</sup>, e que havia já sido responsável pelo projecto da casa solar rotativa, que baptizou como *Heliotrop* (ver nota anterior).

Menos exuberante e sobretudo com uma aparência menos tecnológica, o *Empreendimento Solar* parece um normal empreendimento de casas em banda com dois pisos. O que nos chama a atenção é sem dúvida a superfície brilhante da sua cobertura e a matiz cromática das suas paredes, da autoria do artista plástico berlinense *Erich Wiesner*. Ele desenvolveu uma paleta de 12 cores, que pode ser usada em qualquer combinação, permitindo aos donos escolherem a cor da sua casa.

Num segundo olhar, chama-nos à atenção o ambiente agradável, marcado pelos amplos envidraçados a Sul e pelo generalizado uso de materiais naturais. Tal como o *Heliotrop*, estas casas são *Plus Energy*, com uma eficiência energética similar mas construídas com recursos substancialmente mais reduzidos.

Toda a área dos telhados, que naturalmente se encontram orientados a Sul, está equipada com painéis fotovoltaicos de elevado rendimento (3 a 10 kWh), produzindo mais electricidade do que aquela consumida pelos seus residentes. Os edifícios estão ligados à

---

<sup>24</sup> Casas que produzem mais energia do que aquela que consomem.

<sup>25</sup> Rolf Disch nasceu em 1944, em Freiburg. Um homem multifacetado que em 1958 começou por estudar carpintaria, depois alvenarias e mais tarde, engenharia civil. Em 1963 transfere-se para arquitectura, licenciando-se em 1967 para logo em 1969 fundar o seu próprio ateliê: o Rolf Disch, Arquitectura Solar. O seu activismo ambiental despertou durante o protesto contra a construção da central nuclear de Wyhl, naquela que foi a primeira resistência bem-sucedida contra a expansão nuclear alemã. A partir dessa data, sentindo que devia apresentar alternativas, desenvolveu sistemas de propulsão solar aplicados a diversos veículos. Em 1987 pilotou o seu protótipo no World Solar Challenge, uma competição que uniu Darwin a Adelaide, na Austrália. Em 1993 desenvolveu o projecto que tornou o Sport-Club de Freiburg no primeiro clube do mundo a ter a iluminação do seu estádio totalmente alimentada por painéis fotovoltaicos. Em 1995 desenvolve o *Heliotrop*, uma casa rotativa que acompanha o movimento do sol, tendo sido a primeira casa no mundo a ter um balanço energético positivo. É no seguimento desse sucesso que desenvolve o conceito *Surplus Energy House*. Desde 1997 que tem vindo a coleccionar prémios em reconhecimento pela sua obra. Destacam-se o *Eco-manager of the Year*, o *European Solar Prize*, o *Global Energy Award* e o *German Sustainability Award*, já em 2008.

rede pública de electricidade, injectando directamente os cerca de 9.000 kWh/ano excedentários, não havendo necessidade por isso de recorrer ao seu armazenamento em baterias. Esta solução é bastante eficaz, uma vez que não só se evitam os custos com as baterias (que se vão degradando e assim têm que ser substituídas com alguma periodicidade), como a energia produzida é aproveitada na totalidade, enquanto que se se recorresse ao armazenamento em baterias, estas apenas conseguiriam acumular entre 60 a 70% da energia recebida.



Comparando com uma casa convencional, o consumo anual de energia para efeitos de aquecimento de uma casa *Plus Energy* com cerca de 140m<sup>2</sup>, ronda os 1,500 kWh, o que corresponderia numa situação normal a cerca de 1,2 litros de combustível ou a 1,2 m<sup>3</sup> de gás natural, muito abaixo dos 11.000 habituais nesta zona da Alemanha. No caso do Empreendimento Solar o aquecimento é garantido através da central de co-geração do bairro, alimentado por aparas de madeira, resultantes da limpeza da Floresta Negra. Também os consumos eléctricos, que em média se fixam nos 2.200 kWh, são muito menores dos que os 3.800 kWh de referência.

O *Empreendimento Solar* está protegido do ruído viário da Avenida Merzhauser (a principal artéria de acesso ao bairro de Vauban, contando já com um tráfego intenso) pelo *Navio Solar*, o longo edifício misto de habitação, comércio e escritórios, também ele um edifício *Plus Energy*.

## A Co-geração

A grande maioria dos edifícios de Vauban é fornecida com água quente para aquecimento ambiental e da rede sanitária, produzida por um inovador sistema de co-geração através de uma rede de distribuição local.

A central é alimentada sobretudo por aparas de madeira que, pela proximidade da Floresta Negra se torna o material mais rentável e de fácil fornecimento. A proximidade da fonte de produção reduz o transporte, os seus custos e a respectiva emissão de gases de efeito de estufa, tornando-o no combustível mais adequado para este sistema. O conjunto é complementado por duas caldeiras a gás que poderão ser accionadas em caso de necessidade, o que apenas costuma ocorrer no Inverno, e ainda assim, em alturas muito pontuais.



A queima das aparas produz vapor, accionando um motor que irá produzir a electricidade que é injectada na rede pública. Por sua vez, o vapor condensa-se, transformando-se em água a uma temperatura de cerca de 90°, que é aproveitada e encaminhada para a rede de aquecimento que abastece as diversas casas.

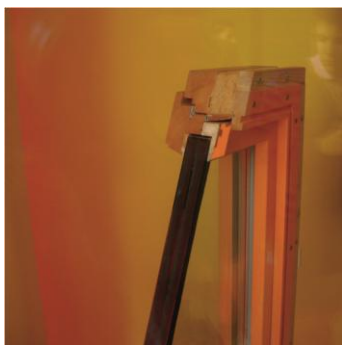
Apesar do abastecimento estar disponível a todos os edifícios, alguns optaram por não fazer a ligação e utilizar essa fonte de energia térmica. Foi sobretudo o caso das casas passivas, cujo consumo energético para aquecimento é de tal forma reduzido que tornou a ligação à central de co-geração desnecessária ou financeiramente desvantajosa. Uma vez que o custo de ligação do ramal é calculado com base na área do edifício, no caso de o consumo ser muito baixo o custo dessa ligação torna-se desproporcionalmente alto.

Em todo o caso e uma vez que a central de co-geração está ligada à rede pública, introduzindo directamente a electricidade produzida, os habitantes de Vauban acabam por desconhecer a origem da energia que lhes é fornecida.



## Os aspectos construtivos

Em Vauban, a estrutura da maior parte dos edifícios foi construída em madeira. Considerou-se que, além de funcionar termicamente melhor do que uma solução metálica ou em betão armado, com os problemas de pontes térmicas que lhes podem estar associados, este material proporciona a vantagem de necessitar de muito menos energia para a sua produção, fabricação e transporte, e dessa forma, contribui em menor escala para a emissão de gases de efeito de estufa.



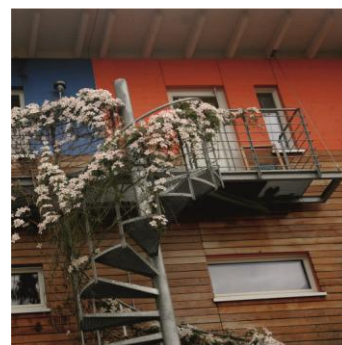
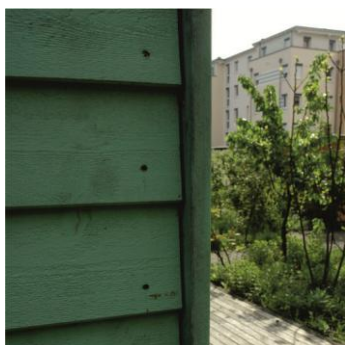
Os isolamentos exteriores assumem capital importância. Não é invulgar encontrar edifícios que aparentemente têm uma superfície rebocada, mas que na prática têm um revestimento exterior isolante, que pode ir até espessuras na ordem dos 15 cm. Por regra, as caixilharias exteriores são em madeira com vidro triplo.

Pudemos verificar na visita que efectuámos a Vauban que um dos edifícios da S.U.S.I - uma das antigas casernas militares - estava a receber obras de beneficiação exterior que passavam sobretudo pela colocação de placas de poliestireno extrudido, recobertas por uma rede de *nylon* que servia de suporte a uma argamassa de acabamento final que incluía inertes de poliestireno. Esse processo já tinha sido testado e monitorizado numa das outras casernas, tendo-se reduzido o consumo para efeitos de aquecimento de 110 kWh/ano.m<sup>2</sup> para 70 kWh/ano.m<sup>2</sup>, resultando numa economia de cerca de 35%.

É interessante verificar que, há cerca de 10 anos, o mercado reagiu à procura de materiais isolantes, fruto do aumento do custo da energia, mas também das preocupações ecológicas desta zona da Alemanha, tendo sido instaladas diversas unidades de produção de isolamentos, quer de poliestireno extrudido, quer de painéis de fibra de madeira ou de lâ

mineral. Um dos maiores produtores de isolamentos para construção está sediado nesta região, em Stulingan, o que mais uma vez evita gastos desnecessários com o transporte dos materiais.

Outro cuidado patente em Vauban prende-se com a escolha dos tipos de tintas. Sabendo-se que normalmente são ricas em derivados do petróleo, houve o cuidado de seleccionar as menos poluentes, evitando sempre que possível tintas de preenchimento opaco, dando preferência a velaturas. De igual modo, os paramentos em madeira, que revestem profusamente a grande maioria dos edifícios, são aplicados deixando pequenas alhetas que permitem o normal trabalhar deste material e, sobretudo, dispensam o recurso a betumes e materiais selantes, cujo ciclo de vida é relativamente curto e que por isso obriga a manutenções menos espaçadas no tempo. A oxidação e o envelhecimento da madeira são muitas das vezes assumidos com naturalidade, procurando-se garantir apenas a sua função isolante e não tanto uma estética imaculada.

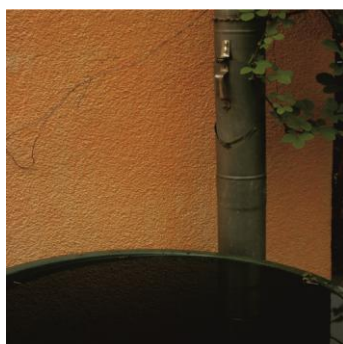


Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.

## Capítulo 9 - A gestão da água

No início foram feitas várias experiências que previam o aproveitamento das águas da chuva com vista à sua utilização sanitária e para efeitos de rega. Acontece porém que em Freiburg a água da rede é proveniente da Floresta Negra que, estando a uma cota mais elevada, a fornece uma pressão tal que reduz sobremaneira a energia que a companhia das águas necessita para a distribuir através da rede pública. Verificou-se então que nos casos em que se necessitava de bombear a água recolhida se estaria a gastar dez vezes mais energia do que aquela que seria necessária para pressurizar a rede pública. A partir dessa data o próprio Fórum Vauban se encarregou de desaconselhar essa prática, sempre que fosse necessário recorrer a energia eléctrica para bombear as águas recolhidas.



Mantiveram-se no entanto sistemas mais simples, de funcionamento gravítico, com aproveitamento sobretudo para rega. É frequente ver-se junto às casas ou aos telheiros das bicicletas, pequenos depósitos, quase como se fossem pipas, para onde é encaminhada a água recolhida pelos telhados. Nalguns casos estão colocados um pouco acima do solo para permitir o escoamento gravítico, noutros dispõem de pequenas bombas manuais.

Como já foi referido, Vauban tem um sistema de valas de drenagem especialmente concebido para facilitar a absorção das águas da chuva. Acompanham algumas das vias, quer rodoviárias, quer pedonais, integrando-se plenamente nos arranjos paisagísticos do bairro.



A relativamente pequena inclinação das suas margens, formadas por um enrocamento por onde vão despontando algumas espécies verdes, faz com que essas valas, mais do que um perigo ou uma barreira, constituam também elas, espaços que podem ser utilizados pelos moradores. Trata-se de um sistema muito simples e económico, que dispensa o recurso a tecnologias mais caras, mas que garante quer a infiltração nos solos do bairro, quer o escoamento do caudal em excesso.



## Capítulo 10 - A organização social e a oferta cultural

### O trabalho comunitário

Não só de infra-estruturas técnicas vive um bairro, é necessário prever infra-estruturas sociais e culturais que enriqueçam a vida da comunidade. Para promover estas áreas em Vauban, a Câmara de Freiburg, atenta ao rápido crescimento do bairro, que ameaçava já chegar aos 5.000 habitantes, decidiu criar em 1995 uma organização vocacionada sobretudo para o trabalho comunitário. A *Quartiersarbeit Vauban* (Trabalho Comunitário de Vauban), ficou sob a responsabilidade do Fórum Vauban, contando com dois postos de trabalho em *part-time*, financiados no início pelos fundos de desenvolvimento do bairro e, a partir de 2003, pelo orçamento municipal.

A partir de 2005 a recém-criada *Associação do Bairro de Vauban* assumiu a responsabilidade pelo *Quartiersarbeit Vauban*, reduzindo os seus colaboradores a um posto de trabalho em *part-time*.

### A associação Quartiersarbeit

A associação tem sobretudo a missão de coordenar o trabalho comunitário e apoiar os diversos grupos do bairro. Além disso, as suas actividades passam pela recolha das opiniões dos residentes e pela mediação entre os diversos interesses do bairro, bem como entre os residentes e a Câmara de Freiburg.

Desenvolveu o programa para o novo *Centro Cívico Haus 037* e tem vindo a promover sessões públicas sobre o conflito de interesses entre jovens e adultos, administrar o conselho consultivo do *Quartiersarbeit*.

Tem sido a impulsionadora do estabelecimento das estruturas de participação democrática no bairro, como encontros de residentes, discussões de rua, inquéritos e também ateliês.

Tem ainda a missão de articular os diversos colaboradores, ideias e recursos, bem como apoiar os voluntários e os profissionais, prestar assistência às actividades e projectos. São disso exemplo a criação do Almoço do Bairro, a organização da corrida *Allez Allez Vauban*

destinada à angariação de fundos, elaboração do directório comercial do bairro *Vauban im Blick* e as sessões de cinema infantil.

Tem dedicado especial atenção à organização de eventos que promovam a integração social. Além das comemorações do aniversário do bairro (o ponto mais alto do ano, que se realiza em Julho), esses eventos incluem ainda feiras de objectos em segunda mão, torneios de futebol e outros eventos desportivos e culturais.

### **O centro cívico Haus 037**

Na visita ao Haus 037 pudemos testemunhar o enorme orgulho que os habitantes de Vauban têm pelo seu centro cívico, acompanhado por um intenso sentido de pertença a esse espaço e sobretudo a essa organização. Esse espírito gregário poder-se-á explicar, em primeiro lugar, por terem lutado em conjunto para ultrapassar as objecções colocadas pela Câmara Municipal; depois, porque tiveram a possibilidade e capacidade de decidir em conjunto aquela que deveria ser a utilização do novo edifício e o carisma da organização que lhe deveria dar suporte; por último, porque muitos deles lançaram mãos à obra e participaram activamente na conversão e renovação desta antiga caserna.

O edifício data de 1937 e foi utilizado durante o período francês como casino para oficiais. No plano inicial do bairro não estava prevista nem a recuperação do edifício nem a construção da praça do mercado que lhe é sobranceiro. Apenas mais um conjunto de edifícios residenciais. Alguns habitantes, o projecto *S.U.S.I.* e o *Fórum Vauban* promoveram a sua conversão, usando-a desde muito cedo como cozinha comunitária e jardim-de-infância, enquanto iam delineando o seu uso futuro e a sua reconstrução.

Finalmente, no verão de 2001, a Câmara Municipal, reconhecendo o trabalho já desenvolvido em favor do bem-estar dos habitantes do bairro, decidiu que o edifício iria ser preservado e que deveria ser cedido pelo preço simbólico de 1 *Marco Alemão*, sendo o seu terreno arrendado por um longo período de tempo.

Uma subvenção municipal, empréstimos privados e alguns patrocinadores tornaram possível a tão sonhada reconstrução. Hoje, o Haus 037 está em pleno funcionamento,



totalmente ocupado até ao último piso com as suas salas multifuncionais, centro de dia, centro familiar, um amplo estúdio e sedes de algumas organizações locais sem fins lucrativos.

Em 2005 este interessante leque de valências foi complementado pela inauguração do bar-restaurant *Suden* (Sul), que, com a sua esplanada, transmite uma certa animação à praça do mercado e que se acabou por constituir como o grande ponto-de-encontro dos seus habitantes.



### A praça do mercado

Se esta praça é hoje o coração do bairro isso deve-se à dedicação das pessoas de Vauban. No início foi necessário travar a implantação de novos edifícios residenciais, numa longa disputa com a Câmara Municipal. Aquilo que hoje vemos só foi possível graças às empresas e residentes que doaram mais de 25.000 Euros.

Aí se realizam as principais festas e eventos de rua, assumindo-se como um centro cultural, social e comunitário, a céu aberto. As manhãs de quarta-feira são animadas pela feira semanal, com produtos biológicos e hortícolas, produzidos pelos habitantes de bairro e também das localidades vizinhas.

## A oferta cultural

Vauban tem uma vida cultural muito intensa e vibrante. O seu cariz próprio e o militantismo dos seus residentes têm atraído naturalmente um grande número de artistas.

O grupo de artes *Kunts* está sediado no Haus 037. Tem um estúdio próprio e organiza com regularidade, entre outros eventos, um pequeno-almoço com artistas. Os seus membros têm contribuído com diversas obras de arte para enriquecerem as praças e os espaços verdes de Vauban.

O centro cívico acolhe ainda, com muito sucesso e participação, exposições, festas, peças de teatro, concertos e aulas de dança. O mesmo acontece com o *Suden* e o projecto *S.U.S.I.*, também eles dinamizadores de um conjunto de eventos culturais e artísticos.

Um outro foco cultural é o *DIVA*, um centro de serviços, artes e ofícios situado na Rua Lise-Meitner. Possui uma sala de concertos, uma escola de dança, uma escola de música e vários estúdios.

Mas a actividade cultural não se esgota nestes 2 pólos. Uma série de artistas estão dispersos pelo bairro, proporcionando aulas de dança, canto, música, arte e design para todas as faixas etárias. Existem ainda quatro grupos corais e a *Iniciativa Música de Câmara*.

## Capítulo 11 - Uma oferta muito completa

Vauban é um bairro de curtas distâncias onde quase todas as necessidades familiares poderão ser satisfeitas. Isto deve-se também à sua capacidade para atrair negócios e prestadores de serviços para aí se instalarem, passando a integrar e a enriquecer a oferta inicial.

### A actividade comercial

Para as compras gerais existe um grande supermercado, o *Quartiersladen* (a já referida loja de alimentação biológica gerida pela comunidade), um supermercado de produtos orgânicos, duas padarias, uma pequena loja de vinhos e produtos naturais, e ainda o mercado semanal, com produtos naturais vendidos directamente pelos produtores. No final de 2008, no extremo Sul do bairro, foi inaugurada uma loja desconto de média dimensão e está já a ser planeado um outro supermercado para o terminal da linha do eléctrico.



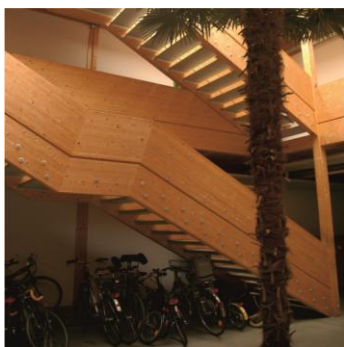
Poderemos almoçar no restaurante *Suden*, num dos dois cafés/pastelarias, ou na pizaria/loja de *kebabs*. Outros bens de conveniência poderão ser encontrados na drogaria ou na tabacaria. Uma loja de reparação e venda de bicicletas, uma loja de reparação de computadores, uma florista, uma loja com produtos infantis novos e em segunda mão, uma loja de roupa em segunda mão, dois cabeleireiros, um sapateiro, uma loja de presentes, e duas geladarias completam este amplo leque de lojas e negócios e garantem uma série de postos de trabalho, maioritariamente a residentes do bairro. Um grupo de voluntários gere a *Church Shop*, na *Alameda de Vauban*, comercializando a preços sociais pequenos presentes, livros, postais, chás, cafés e outros produtos de comércio justo.

## Os escritórios e os serviços

Para a prestação de cuidados de saúde, existem diversos médicos de família, consultórios pediátricos e dentistas, massagistas e fisioterapeutas, terapeutas da fala, especialistas de medicinas alternativas e de terapêuticas biodinâmicas, e ainda uma farmácia.

O *Office* é um edifício multifunções onde também se encontra o *DIVA* (o Centro de Serviços, Artes e Ofícios), construído em 1952 como caserna militar, e que, apesar do seu bom estado de conservação, se encontrava escalonado para ser demolido. O *DIVA*, fundado por residentes de Vauban, conseguiu adquirir o edifício em 2003, após prolongadas negociações com o município.

O *Villaban*, um edifício de escritórios e também com algum comércio foi construído em 2004. Trata-se de um edifício de três pisos, bastante transparente, construído com uma estrutura de madeira. De planta quadrangular, desenvolve-se em torno de um pátio coberto por onde se acede aos diversos pisos e escritórios. Em torno desse pátio encontra-se um café, uma carpintaria, uma escola de artes marciais e ainda outros pequenos negócios. Uma loja de bicicletas faz as delícias dos habitantes de Vauban. O que começou por ser um pequeno negócio de manutenção de bicicletas transformou-se numa completíssima loja, com um *stock* muito completo, de modelos desde os mais simples até aos mais complexos.



Bem perto, fica a *Amobe* (Amiba) - Casa da Cultura, Tecnologia e Saúde - construída em 2005. A sua forma orgânica introduz um contraste interessante com o *Villaban*, e disponibiliza espaços para diversas utilizações: Uma escola de Yoga, uma loja informática, um estúdio musical e um estúdio fotográfico, entre outros.



O edifício residencial e comercial *Sonnenshiff* (Navio Solar), na Rua Merzhauser foi também concluído em 2005. Com uma área de aproximadamente 6.000 m<sup>2</sup>, construído de acordo com métodos energeticamente muito eficientes, combina espaços comerciais e de escritórios. Aí se encontram por exemplo o *Eco-Instituto de Freiburg*<sup>26</sup> e uma dependência do banco ecológico-social *GLS-Bank*<sup>27</sup>.

Outros edifícios de serviços de alguma dimensão e importância são o *Workshop Center* e o *Schillinger Electrical Service Centre*.

A capacidade que Vauban tem de providenciar as necessidades básicas dos seus habitantes não pode ser negligenciada em termos ambientais. Ela reduz sobremaneira as deslocações em direcção a Freiburg ou aos outros centros vizinhos, e assim, reduz a emissão dos gases de efeito de estufa. Simultaneamente, ao proporcionarem-se esses serviços, criaram-se

---

<sup>26</sup> O Öko-Institut é um líder europeu de investigação e consultoria na área da sustentabilidade. Emprega mais de 125 funcionários, incluindo cerca de 85 investigadores em Freiburg, Darmstadt e Berlim. Foi fundado em 1977 por um grupo de cidadãos que se opunha à construção da central nuclear de Wylh.

<sup>27</sup> O Banco GLS foi o primeiro banco social e ecológico a nascer na Alemanha. GLS significa "für Gemeinschaftsbank Leihen und Schenken", que se pode traduzir como "Banco Comunitário para Empréstimos e Doações". Foi fundado em 1974 e actualmente financia cerca de 6,500 projectos e negócios nas áreas culturais, sociais e ecológicas. É especialista no crédito a escolas e jardins-de-infância, instituições terapêuticas, quintas orgânicas, projectos de alimentação saudável, desempregados, lojas e projectos comunitários, bem como empresas ligadas à sustentabilidade ambiental. A transparência é um dos principais objectivos da GLS.

uma série de postos de trabalho (aproximadamente 600, não contando com os muitos residentes que trabalham a partir de suas casas) que, dando prioridade aos residentes, mais uma vez evitaram as deslocações desses trabalhadores para outras zonas da cidade.

## Capítulo 12 - Uma vivência transgeracional

### Os mais novos

Vauban e Rieselfeld são presentemente os bairros com populações mais jovens da área de Freiburg. No início de 2009, cerca de 30% dos 5.100 habitantes de Vauban tinham menos de 18 anos. O número de residentes por fogo cifrava-se nos 3,3, bem acima da média desta região da Alemanha, que pouco ultrapassa os 2,0. Poder-se-á tentar explicar esse rácio pelas características das famílias que aderiram ao conceito proposto por Vauban, na sua maioria jovens casais. No entanto, várias pessoas que entrevistámos nos referiram que a qualidade de vida que vieram encontrar no bairro as fez decidir pela constituição de uma família mais numerosa do que aquela que inicialmente tinham considerado (ver resumo dos inquéritos de rua efectuados em Vauban, apresentado em anexo). Poder-se-á assim concluir que, para além de todas as vantagens ecológicas, Vauban teve um efeito demográfico que estimulou a natalidade.

As infra-estruturas para todas estas crianças e jovens (neste momento mais de 1500) têm vindo a crescer nos anos mais recentes. Existem já 2 escolas primárias e 5 jardins-de-infância, com capacidade para 350 crianças. A escola que tinha originalmente 2 turmas de cada um dos anos, passou recentemente a contar com 4 turmas, numa população escolar de quase 400 alunos. A escola usa o método educativo de Montessori<sup>28</sup>.

Para as crianças mais novas há inúmeros parques e áreas lúdicas. Para as mais velhas há também uma série de actividades atractivas, proporcionadas pelo centro juvenil *JuKS*, pelas igrejas, e também pela *Quinta-Aventura das Crianças*, junto ao *Ribeiro de São Jorge*, fundada graças à grande dedicação de residentes locais. O bairro dispõe de um campo de futebol, de uma zona com campos de ténis e outros desportos de raquete, e ainda de um

---

<sup>28</sup> O Método Montessori ou pedagogia Montessoriana, criada por Maria Montessori, tem como princípios fundamentais a actividade, a individualidade e a liberdade. Enfatiza os aspectos biológicos, considerando que a vida é desenvolvimento e que a educação deve favorecer esse desenvolvimento. Insere-se no movimento das Escolas Novas, por oposição aos métodos tradicionais que entendiam não respeitar as necessidades e os mecanismos evolutivos do desenvolvimento da criança. Ocupa um papel de destaque neste movimento pelas técnicas que desenvolveu para os jardins-de-infância e para os primeiros anos do ensino formal. O "Material Dourado" é um dos materiais criados por Maria Montessori. Baseia-se nas regras do sistema de numeração e é composto por: cubos, placas, barras e cubos mais pequenos. O cubo é formado por dez placas, a placa por dez barras e a barra por dez cubos mais pequenos. Este material foi considerado de grande importância na numeração por facilitar a aprendizagem dos algoritmos da adição, da subtração, da multiplicação e da divisão. (fonte Wikipédia)

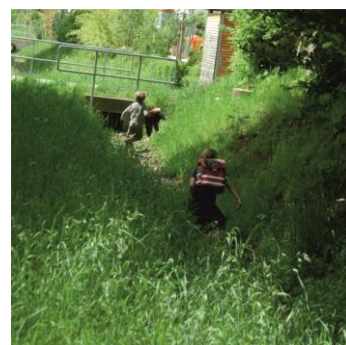


picadeiro. Pais e filhos podem ainda beneficiar dos programas organizados pela *Iniciativa Familiar de Vauban*.

### Porque não choram as crianças de Vauban?

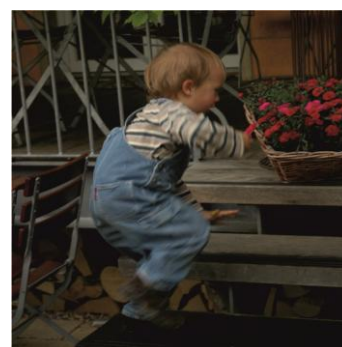
Um dos aspectos que de imediato salta à vista quando se chega a Vauban é o extraordinário número de crianças a brincar nas ruas, com uma autonomia que se estranha e que não tem paralelo nem nos tempos míticos (tão saudosamente referidos) em que brincávamos na rua sem que os nossos pais suspeitassem onde estávamos ou que aventuras estávamos a viver.

Vi crianças a brincarem sozinhas nas valas de drenagem (vazias por esses dias) que acompanham a alameda principal de Vauban. Regressavam das aulas a pé, com as mochilas às costas e não tinham mais de 6 ou 7 anos. Caíram, levantaram-se e voltaram a cair. De novo se levantaram e seguiram caminho. Não se ouviu um choro, amuo ou pedido de ajuda. Resolveram o assunto entre si e apenas uns arranhões ficaram a testemunhar as dificuldades por que passaram.



Noutra ocasião, uma criança que mal andava e não teria ainda dois anos, entretinha-se a brincar com um berlinde na esplanada/varanda do *Suden* (o único e excelente restaurante de Vauban que, como não poderia deixar de ser, é especialista em alimentação vegetariana e biológica), enquanto os seus pais almoçavam descansadamente no interior. Essa esplanada tem o pavimento em deque, elevado do chão aí uns 50 cm. Naturalmente, a criança acabou por deixar escapar o berlinde por entre as frestas do pavimento. Olhou para mim, viu que não reagi e meteu mãos à obra, ou melhor, pôs-se ao caminho. Desceu cuidadosamente as escadas, embrenhou-se por debaixo dos degraus, bateu ao de leve com a cabeça numa ou noutra viga de madeira, rastejou mais rente para não repetir o choque

e, ao fim de uns poucos minutos, lá acabou por encontrar o tão almejado berlinde. Regressou com esforço ao deque e por lá continuou a brincar. Os seus pais nunca chegarão a saber a aventura em que se meteu, nem que houve um adulto que a esteve, com espanto, a admirar.



Vêm estas histórias a propósito da enorme autonomia que pude verificar nas crianças de Vauban. E refiro propositadamente de Vauban e não em Vauban porque acredito que essa característica foi adquirida pela riquíssima experiência que têm tido no seu bairro. O conceito de mobilidade, o facto de um bairro que conta neste momento com mais de 5500 pessoas ter sido gradualmente desenvolvido em conjunto pelos seus habitantes, reforçando sobremaneira as relações de vizinhança, são apenas alguns dos aspectos que ajudaram a criar condições para o despontar da autonomia, essa tão importante característica da personalidade.

### **A adaptação e evolução dos equipamentos infanto-juvenis**

Se há hoje muitas crianças no bairro, calcula-se que dentro de poucos anos, o número de adolescentes, que actualmente se situa perto dos 400, venha a duplicar. Nessa altura, as instalações que hoje existem não serão suficientes e por isso, um conjunto de residentes tem vindo desde há vários anos a trabalhar em conjunto, formando o grupo *Jugend*, com o propósito de criar mais espaços para as novas gerações juvenis.

Um objectivo é o de conseguirem um espaço que os adolescentes possam conceber e desenvolver de modo próprio, sem as habituais regras e orientações estritas, tendo já sido arrendado para este fim, um terreno ao longo da Rua *Klara-Immerwahr*<sup>29</sup>.

### A população sénior

Só uma centena de pessoas, dos mais de 5.000 habitantes, está acima dos 60 anos de idade. No entanto, a maioria deles participa activamente na vida social e política do bairro. Alguns estão comprometidos com a publicação da *Vauban Actuel*, a revista do bairro, outros dinamizam visitas guiadas ao bairro, alguns vão dinamizando a feira semanal de produtos naturais e biológicos.

Vauban terá de planear cuidadosamente o futuro tendo em conta que, dentro de 10 anos, mais de 300 pessoas acima dos 60 viverão no bairro. A Câmara Municipal teve já a previdência de projectar a recente extensão da escola primária de tal forma que, quando a população infantil vier a decrescer, estas instalações poderem, por exemplo, ser utilizadas como centro de dia para seniores. Poderá também acontecer que as diversas gerações em Vauban coexistam tão bem que essas instalações não venham a ser necessárias.

Uma bem-sucedida coexistência entre jovens e mais idosos pode ser encontrada na comunidade *Genova*, fundada em 1999. No edifício cooperativo *Gripsholm* - concebido com um elevador e com apartamentos sem barreiras à mobilidade - a maioria dos residentes são séniores.

Outro projecto que procura ir mais além na abordagem desta problemática é o *Sonnenhof* (Pátio Solarengo) na Rua Lise-Meitner<sup>30</sup>, inaugurado no final de 2007. Foi concebido para

---

<sup>29</sup> Clara Immerwahr nasceu a 21 de Junho de 1870 na Polónia, então integrada no Império Alemão. Condiçãoada pelos estereótipos da época, esta engenheira química de ascendência judaica, trabalhou sem reconhecimento para o desenvolvimento da carreira do seu marido, Fritz Haber, também ele um engenheiro químico. Clara suicidou-se a 2 de Maio de 1915 com apenas 44 anos. (Fonte: Wikipédia)

<sup>30</sup> Lise Meitner nasceu em Viena de Áustria a 17 de Novembro de 1878 no seio de uma família judaica. Foi uma física que investigou a radioactividade e a física nuclear. Quando a Áustria foi anexada pela Alemanha, em 1938, viu-se forçada a fugir para a Suécia onde continuou seu trabalho. Meitner provou que a divisão do átomo de Urânio (em átomos de Bário e

integrar apartamentos transgeracionais, casas para famílias mono ou biparentais, para solteiros ou para casais, e ainda espaços comerciais. Os projectos *Arche* (Arca) e *Woge* (Onda) estão entre aqueles que integram este pátio. Enquanto o *Arche* pretende proporcionar aos mais idosos uma vida digna, na companhia dos seus animais de estimação, o *Woge* foi criado como uma comunidade de pessoas com demência. A assistência ao *Sonnenhof* é garantida pela cooperação entre os familiares e técnicos especializados.

---

Criptónio) liberta energia, que por sua vez causa fissão em mais átomos libertando neutrões e assim sucessivamente, dando origem a uma série de fissões nucleares com libertação contínua de energia, num processo de reacção em cadeia. Morreu em Cambridge a 27 de Outubro de 1968. (Fonte Wikipédia)

Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.

## Capítulo 13 - Os factores diferenciadores de Vauban

Como já referido anteriormente, uma das principais razões que esteve na origem da criação do Fórum Vauban foi um certo desencanto com a pouca aceitação que as autoridades administrativas demonstravam pelas propostas que iam sendo efectuadas relativamente a Rieselfeld, a poucos quilómetros de Vauban.

O facto de ambos os bairros terem já sido dados por concluídos, e de, na sua origem, terem semelhantes preocupações ambientais, permite efectuar nesta altura uma leitura crítica relativamente ao impacto que o diferente modelo de participação pública teve na qualidade desses eco-bairros.

### O processo de Vauban *versus* o de Rieselfeld

As referências ao papel que desempenhou para a definição do modelo de Vauban impunham uma visita a Rieselfeld. Era imprescindível uma percepção *in-loco* das semelhanças e das diferenças entre os dois bairros. O inevitável eléctrico se encarregaria de nos levar até lá.

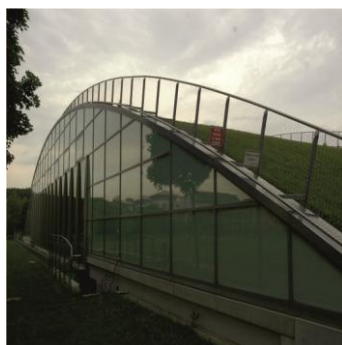
O contraste é forte e imediato: Rieselfeld não deixa de ser um interessante bairro com uma série de preocupações de sustentabilidade e com um conjunto de edifícios onde foram utilizados processos e sistemas amigos do ambiente. No entanto, não se sente nem a vivacidade, nem a energia que encanta todos os que visitam Vauban.



Um dos aspectos diferenciadores que de imediato ressalta é a sua estrutura verde que, ao contrário de Vauban (muito marcado pela presença das suas árvores centenárias), apenas

conta, na grande maioria dos espaços públicos, com espécies jovens e de pequeno ou médio porte. As extensas zonas relvadas são pontuadas aqui e ali por alinhamentos de árvores que ainda demorarão algum tempo a atingir a sua plenitude. A própria densidade desses espécimes é bastante menor, e por isso, o conjunto edificado acaba por assumir uma maior presença, mais próxima de uma bairro vulgar.

Tal como em Vauban, a linha do eléctrico marca a axialidade do bairro e reúne os edifícios de utilização pública. Porém, aqui essa centralidade é mais vincada, não havendo outros centros de encontro ou de interesse nas restantes áreas de Rieselfeld. A alameda principal é algo incaracterística, alternando edifícios de habitação colectiva, com algum comércio e escritórios.



Não se sente uma presença tão forte de equipamentos colectivos. Em todo o conjunto destacam-se apenas, e em nosso entender, o volume envidraçado da biblioteca pública, o pavilhão multiusos, que estando semienterrado se articula de forma interessante com os arranjos exteriores e superfícies relvadas, e por último, a Igreja de Maria Madalena, um volume bruto, em betão armado, marcado pela austeridade dos seus materiais e pela riqueza das soluções espaciais, proporcionando jogos de luz que transmitem ao local uma ambiência mística muito própria e que convidam ao recolhimento e à reflexão.

Apesar de parte das zonas residenciais terem igualmente o trânsito condicionado, a presença do automóvel é aqui muito maior. Repetem-se os carros à frente das lojas, por vezes em segunda fila. Uma parte substancial dos edifícios prevê garagens privativas em detrimento dos parques de estacionamento colectivo propostos em Vauban.



Apesar de partilhar com Vauban a maior percentagem de população abaixo dos 18 anos, o facto é que, durante toda a visita, foi evidente o menor número de crianças a brincar ou a utilizar os espaços públicos. Coincidência? Talvez não.

### **A postura da administração autárquica e o papel dos grupos de cidadãos**

O que fez então a diferença nestes dois casos? A história dos dois bairros parece não deixar margens para dúvidas: o processo participativo! Foi ele de facto, a grande e determinante diferença. No primeiro caso (Rieselfeld, dois anos antes de Vauban), estava-se ainda a procurar entender como deveria ser articulada a participação dos cidadãos. Não havia uma referência anterior. As autoridades administrativas sabiam que estavam obrigadas pelo *Stadtebauliche Entwicklungsmab-nahm* a receber sugestões da comunidade mas não viam nelas uma mais-valia e portanto raramente as tinham em linha de conta. Por outro lado, os cidadãos apresentavam as suas ideias individualmente, por vezes pouco estruturadas ou justificadas, e não tinham a capacidade de as fazer prevalecer.

Mais tarde, em Vauban, esse ensinamento foi fundamental: a participação pública tinha que ser gregária e não individual, os cidadãos tinham que discutir e enriquecer as propostas que queriam ver implementadas, tinham que decidir entre si quais das propostas antagónicas teriam o privilégio e merecimento de serem apresentadas ao poder político. Este, por sua vez e já com a experiência anterior, também teve uma postura diferente. A persistência e a qualidade de grupos como a S.U.S.I. levou-o a reconhecer que o envolvimento e participação de todos aqueles que queriam viver no novo bairro poderia ser uma mais-valia para a sua qualidade futura. A criação do Fórum Vauban foi determinante, como determinante foi a nova postura do poder autárquico de Freiburg.

Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.

## Capítulo 14 - Resumo e sistematização do processo de Vauban

O carácter laboratorial de Vauban permitiu que fosse testado um conjunto muito alargado de soluções técnicas, possibilitado sobretudo por uma abordagem inclusiva que aproximou os residentes dos decisores políticos.

Apresentamos um quadro resumo dos aspectos que se evidenciaram como distintivos neste processo:

### Gestão e decisão

- Forte envolvimento do poder político local;
- Planeamento flexível do projecto (estratégia “*learning while planning*”);
- Organização colectiva dos cidadãos;
- Intensa participação dos residentes;
- Apoio dos organismos estatais.

### Urbanismo

- Regeneração urbana de um antigo aquartelamento militar;
- Programa misto de habitação, serviços, comércio e lazer;
- Preservação da vegetação existente e das características naturais do terreno;
- Planeamento conjunto de extensos espaços verdes integrados no tecido urbano;
- Lotes de pequenas dimensões;
- Altura máxima de 4 pisos;
- Diversidade de soluções arquitectónicas.

### Energia

- Baixo consumo (menor que 65 kWh/ano.m<sup>2</sup>) como requisito mínimo
- Vários edifícios *passivos* (menor que 15 kWh/ano.m<sup>2</sup>) e positivos (produção superior ao consumo);
- Utilização generalizada de painéis solares térmicos;
- Utilização de painéis solares fotovoltaicos em diversos edifícios;
- Sistema central de co-geração a partir de biomassa, fornecendo electricidade e água quente;
- Sistemas de co-geração em diversos edifícios, utilizando vários combustíveis;

### **Mobilidade**

- Bairro de curtas distâncias promovendo as deslocações a pé ou de bicicleta;
- Inclusão de comércio e serviços quotidianos, reduzindo deslocações;
- Transportes públicos de excelência e não poluentes;
- Política *Parking-free* e *Car-free* na maioria do bairro;
- Concentração do estacionamento em dois parques públicos cobertos e em duas bolsas exteriores;
- Sistema de Car-sharing integrando as áreas periféricas.

### **Água e saneamento**

- Aproveitamento de águas da chuva para alimentação de sistemas de rega, sem recurso a bombagem eléctrica;
- Valas para encaminhamento de águas pluviais, concebidas para garantir a infiltração nos solos e o escoamento dos caudais em excesso;
- Tratamento de efluentes no local.

### **Demografia**

- Existência de uma grande percentagem de crianças e jovens;
- Integração de população sénior na vida comunitária do bairro;
- Adaptação dos equipamentos públicos em função das alterações demográficas.

### **Factores sociais**

- Diversidade económica, social e cultural;
- Integração de famílias estrangeiras;
- Comunidade inclusiva e participativa;
- Inclusão de equipamentos e grupos de assistência a idosos;
- Atenção às necessidades das pessoas com dificuldades de mobilidade.

A história deste eco-bairro é de uma riqueza tal que se torna tarefa difícil resumir e sintetizar os momentos e acções mais importantes. Não menosprezando nenhum dos momentos que dela fizeram parte, importa identificar e ressaltar todos aqueles que se tornaram determinantes para a qualidade final de Vauban.

Apresenta-se assim um resumo da metodologia seguida, tendo por base um encadeamento cronológico dos principais passos:

1. O aquartelamento é desocupado pelo exército francês;
2. Entra em vigor o regulamento de planeamento urbano que permite às administrações autárquicas desenvolverem novas zonas financiando as infra-estruturas públicas com a venda dos respectivos terrenos, obrigando também à adopção de processos participativos;
3. O município de Freiburg adquire o aquartelamento ao governo federal alemão;
4. O município de Freiburg decide desenvolver um bairro modelo;
5. A *S.U.S.I.* e a *União dos Estudantes* pressionam o município para a conversão de 10 dos edifícios residenciais militares;
6. O município de Freiburg lança um concurso de ideias para o plano do novo bairro
7. O Fórum Vauban é fundado e desenvolve as primeiras ideias;
8. O Fórum Vauban é reconhecido pelo município como parceiro e interlocutor, assumindo a responsabilidade pela coordenação da participação da sociedade civil;
9. O município de Freiburg cria o Grupo Municipal de Trabalho sobre Vauban, integrando diversos departamentos da autarquia e o próprio Fórum Vauban, a título consultivo;
10. É definido o Plano de Desenvolvimento de Vauban, tendo por base o concurso de ideias e as sugestões apresentadas pelo Fórum Vauban.
11. É lançada uma campanha de publicidade que procura dar a conhecer o projecto e mobilizar os futuros residentes;
12. O município de Freiburg fixa, através de uma comissão independente, o valor de venda dos terrenos e os critérios de selecção para a sua aquisição;
13. São criadas as primeiras cooperativas de construção.
14. O Fórum Vauban apresenta o projecto Bairro Sustentável de Vauban, integrando novos conceitos nas áreas da mobilidade, energia e construção ecológica.
15. As primeiras cooperativas começam os trabalhos de construção da primeira fase;
16. A construção da primeira fase fica completa e dá-se início ao trabalho comunitário;

17. Começam os trabalhos de construção da segunda fase.
18. É extinto o Fórum Vauban;
19. Têm início as obras da linha de eléctrico Vauban-Freiburg;
20. É fundada a Associação do Bairro de Vauban;
21. Começam os trabalhos de construção da terceira fase;
22. É concluída e inaugurada a linha de eléctrico nº3 para Vauban;
23. É dada por concluída a implementação do Plano de Desenvolvimento de Vauban.

Em jeito de conclusão desta análise poderemos identificar os factores de sucesso relativos à implementação do eco-bairro de Vauban:

- A existência de um território disponível, com escala suficiente para desenvolver um bairro e uma forma própria de viver;
- Uma estrutura política capaz de alargar a concepção do novo bairro aos grupos de cidadãos;
- Uma participação pública empenhada e organizada;
- Uma tradição ecologista;

### **Parte III - Dos ensinamentos de Vauban à definição de um modelo para Portugal**

#### **Capítulo 1 - Os pontos comuns entre o processo de Vauban e a realidade portuguesa**

Procurar-se-á nesta parte da dissertação expor os aspectos e condições de sucesso do caso de Vauban que possam coincidir com a realidade do nosso país e/ou das nossas autarquias.

Podemos encontrar à partida alguns pontos comuns: tal como aconteceu em Vauban, existe em Portugal um conjunto muito vasto de edifícios e áreas militares que foram consideradas excedentárias; por outro lado, as Câmaras Municipais detêm hoje uma autonomia político-financeira que lhes permite promover projectos estruturantes no âmbito da sua esfera territorial; existem mecanismos de transferência de bens e apoios financeiros entre o governo nacional e os governos autárquicos; existe uma tradição e uma experiência cooperativa consolidada e por último, a participação cívica nos assuntos municipais tem vindo a aumentar<sup>31</sup>. Debrucemo-nos então mais demoradamente sobre o estudo de cada um desses aspectos:

##### **As áreas militares excedentárias**

O Decreto-Lei n.º 32/99 de 5 de Fevereiro estabeleceu o regime da alienação dos imóveis excedentários ou desadequados pertencentes ao domínio privado do Estado afectos ao Ministério da Defesa Nacional, bem como o regime da afectação ou reafectação dos mesmos imóveis a um órgão ou serviço do Estado.

No seu preâmbulo são resumidamente apresentadas as razões que levaram o Estado a considerar prescindir desses imóveis: “A desconstitucionalização do serviço militar obrigatório, a redefinição das missões, a alteração do conceito militar no quadro interno e internacional, a alteração do conceito estratégico militar, a introdução de novos equipamentos resultantes da evolução tecnológica, determinam alterações no sistema de forças e no dispositivo das Forças Armadas portuguesas. Assim, tem-se vindo a

---

<sup>31</sup> Segundo dados da Agência para a Sociedade do Conhecimento, do Ministério da Ciência, da Tecnologia e do Ensino Superior, a apresentar mais à frente, neste capítulo.



reequacionar a dimensão e localização do património imobiliário afecto às Forças Armadas, desenvolvida a consciência da necessidade da sua adequação a novas realidades, a novas concepções de defesa e das próprias Forças Armadas”.

Naturalmente que estas razões são complementadas pelas dificuldades orçamentais do nosso país e mais concretamente do Ministério da Defesa em fazer face ao esforço de manutenção e reparação desses espaços. Com o fim do serviço militar obrigatório, assistiu-se a uma redução considerável do efectivo militar, tornando o seu parque edificado excessivo e sem meios humanos próprios para empreenderem os melhoramentos necessários.

Por outro lado, a Lei de Programação das Infra-Estruturas Militares estabelece que a alienação do património actualmente afecto à Defesa Nacional deverá contribuir para o financiamento da reestruturação das Forças Armadas e garantir o cumprimento das obrigações assumidas pelo Estado relativas a fundos, nomeadamente a capitalização do fundo de pensões dos militares. Fica assim claro um princípio de rentabilização do património excedentário, gerando fundos ou contrapartidas que revertam a favor do esforço militar.

Por determinação da Lei Orgânica n.º 3/2008, de 8 de Setembro, o Decreto-Lei n.º 219/2008 de 12 de Novembro apresenta uma lista de 192 imóveis excedentários e disponíveis para alienação, relativos a todo o território continental e insular (ver listagem em anexo). Essa lista deverá ser periodicamente actualizada, podendo constituir, em nosso entender, uma bolsa de oportunidades para as autarquias portuguesas. É o próprio Artigo 1º do Decreto-Lei n.º 32/99, aditado pelo artigo 1.º da Lei n.º 131/99, de 28 de Agosto que estabelece que “os imóveis afectos à Defesa Nacional e que deixem de o estar devem ser preferencialmente afectos a outras funções do Estado e de outras pessoas colectivas públicas”. Há aqui uma clara indicação da preferência em manter esse património na esfera pública em detrimento da sua utilização privada. Centremo-nos então nas possibilidades de transferência desses imóveis para a administração autárquica.

Os bens imóveis que estejam integrados no domínio público afecto ao Ministério da Defesa

Nacional, deverão ser desafectados, competindo essa faculdade aos membros do Governo responsáveis pelas áreas das Finanças e da Defesa Nacional. As infra-estruturas assim desafectadas passam a integrar o domínio privado disponível do Estado, sendo a sua gestão efectuada nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto (conforme o Artigo 5º da Lei Orgânica n.º 3/2008 de 8 de Setembro - Lei da Programação Militar).

Esta desafecção do domínio público militar e integração no domínio privado do estado, não sendo uma prática frequente, tem sido um procedimento já inúmeras vezes utilizado em favor das autarquias ou de outros organismos estatais. Dê-mos a título de exemplo, o caso da Cidadela de Cascais, desafectada a favor da Câmara Municipal de Cascais: “Por Resolução do Conselho de Ministros n.º 22/2004, de 3 de Março, a parte do prédio militar (PM) n.º 12/Cascais designada «Cidadela de Cascais», que confina com a marina de recreio de Cascais, foi desafectada do domínio público militar com vista a ser reafectada à Câmara Municipal de Cascais para ali se desenvolverem actividades de âmbito cultural e utilidade turística, possibilitando que marina e Cidadela venham a constituir um conjunto harmónico com manifesto interesse público, ao serviço da cultura do turismo e do desporto”.

### **A administração autárquica**

A Carta Europeia de Autonomia Local, aprovada em 1985 pelo Conselho da Europa, considerou no seu Preâmbulo que “as autarquias locais são um dos principais fundamentos de todo o regime democrático”. Considerou, ainda, no Artigo 1.º, que o “princípio da autonomia local deve ser reconhecido pela legislação interna e, tanto quanto possível, pela Constituição”. A Carta Europeia de Autonomia Local foi aprovada pela Resolução da Assembleia da República n.º 28/90 de 23.10.

Se em Portugal as formas de organização autárquica das comunidades locais remontam pelo menos à época medieval, a actual organização democrática das autarquias locais portuguesas é relativamente recente, tendo sido constitucionalmente consagrada em 1976. A democracia local foi inaugurada em 1977, com a realização das primeiras eleições autárquicas.

Segundo a lei fundamental portuguesa, a organização democrática do Estado compreende a existência de autarquias locais, sendo estas pessoas colectivas de população e território

dotadas de órgãos representativos que visam a prossecução dos interesses próprios, comuns e específicos das populações.

A legitimidade das decisões das autarquias locais decorre da eleição dos respectivos órgãos. Os municípios e as freguesias são, portanto, elementos constitutivos da democracia e da cidadania portuguesas.

As atribuições das autarquias locais estão associadas à satisfação das necessidades das comunidades locais, nomeadamente ao desenvolvimento socioeconómico, ao ordenamento do território, ao abastecimento público, ao saneamento básico, à saúde, à educação, à cultura, ao ambiente e ao desporto.

Mais recentemente, a reforma democrática do Estado e a descentralização da Administração Pública determinaram o reforço da administração local autárquica. Neste sentido, foi estabelecido pela Lei n.º159/99 de 14 de Setembro o quadro de transferência de atribuições e competências para as autarquias locais, nomeadamente nos domínios do planeamento, da gestão, do investimento e do licenciamento.

As autarquias locais têm pessoal, património e finanças próprias, competindo a sua gestão aos respectivos órgãos. No quadro da repartição dos recursos públicos, dispõem de receitas próprias, beneficiando ainda de receitas provenientes dos impostos do Estado. As transferências financeiras do Estado para os municípios e para as freguesias, são efectuadas através do Fundo Geral Municipal, do Fundo de Base Municipal, do Fundo de Coesão Municipal e do Fundo de Financiamento das Freguesias, e processadas pela Direcção-Geral das Autarquias Locais

Não sendo permitidas quaisquer formas de subsídios ou comparticipações financeiras aos municípios e às freguesias por parte do Estado, podem excepcionalmente ser inscritas no seu orçamento, por ministério, verbas destinadas ao financiamento de projectos de grande relevância para o desenvolvimento regional e local. No âmbito da cooperação técnica e financeira podem também ser concedidos às autarquias locais e inscritas no mesmo orçamento, auxílios financeiros destinadas à recuperação e renovação urbana.

No quadro das receitas próprias, as autarquias contam também com a cobrança de taxas,

regulada pelo Regime Geral das Taxas das Autarquias Locais, que determina expressamente no seu Artigo 5º: “A cobrança de taxas pelas autarquias locais respeita o princípio da prossecução do interesse público local e visa a satisfação das necessidades financeiras das autarquias locais e a promoção de finalidades sociais, urbanísticas e ambientais”. O ponto 1 do Artigo 8.º determina que “as taxas das autarquias locais são criadas por regulamento aprovado pelo órgão deliberativo respectivo” e a alínea d) determina que o referido regulamento deve incluir a atribuição de isenções ao pagamento dessas taxas. Quer isto dizer que os órgãos deliberativos dos municípios, leia-se Assembleias Municipais, têm a capacidade de aprovar a isenção ou redução do pagamento das taxas municipais quando entenderem que essa medida é do interesse comum. Essa capacidade tem sido utilizada por inúmeros municípios. A título de exemplo referimos apenas o caso da Câmara Municipal do Funchal, que deliberou isentar os munícipes afectados pelas recentes intempéries, do pagamento do Imposto Municipal sobre Imóveis, pelo prazo de dois anos, e o caso da Assembleia Municipal de Évora, que aprovou uma redução do Imposto Municipal sobre Imóveis para todo o concelho e a sua isenção para os edifícios situados no Centro Histórico da cidade alentejana.

Um exemplo da boa articulação entre os municípios e o Estado pôde verificar-se nos diversos programas de realojamento, em que foram criados mecanismos de apoio e financiamento, tanto ao nível comunitário, como central e local. Houve a capacidade de identificar esse problema como prioritário e de reunir esforços para a sua resolução.

Actualmente, existem em Portugal 308 municípios, dos quais 278 no continente e 30 nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira. O país tem ainda 4 259 freguesias, das quais, 4 050 no território continental e 209 nos territórios insulares.

### **A participação pública**

A participação dos cidadãos nos diversos órgãos que influenciam o bem comum tem tido algumas flutuações ao longo dos últimos anos. Na segunda metade dos anos setenta do século XX, essa participação era vista como uma conquista e portanto havia que exercê-la com entusiasmo e militantismo. Era a época áurea das assembleias populares: as assembleias dos trabalhadores, as assembleias do povo, fóruns de discussão tantas vezes

inflamada. Com o passar dos tempos e a consolidação da democracia, esse entusiasmo e sentido comunitário foi perdendo vigor e a participação pública perdeu algum do seu sentido grupal, centrando-se mais na defesa dos interesses individuais.

Mais recentemente parece assistir-se a um retomar do interesse e da participação pública. Se a primeira condição para a participação dos cidadãos é a disponibilização pública e transparente de informação, as novas tecnologias possibilitaram a transmissão em rede e o acesso imediato aos até aí imperscrutáveis organismos e instituições públicas. Os cidadãos passaram a poder consultar com extrema facilidade as actas, os editais, os regulamentos e um sem número de informação que lhes tem vindo a dar a noção de poderem integrar aquilo que até aí estava arredado do seu alcance.

Segundo dados da Agência para a Sociedade do Conhecimento, do Ministério da Ciência, da Tecnologia e do Ensino Superior, no 1º trimestre de 2005, 87% dos organismos públicos da administração central e 96% das câmaras municipais asseguravam presença na Internet, respectivamente 98% e 78% disponibilizavam endereços electrónicos para recepção de mensagens, pedidos de informação ou reclamações. Entre os sítios das câmaras municipais na Internet, 10% mantinham fóruns de discussão entre o executivo camarário e os cidadãos, e 1% a transmissão das reuniões e sessões camarárias por videoconferência, Cerca de 36% das câmaras municipais conduziam regularmente consultas públicas pela Internet e as actas e resoluções tomadas em reuniões e sessões camarárias eram disponibilizadas por 65% das câmaras municipais.

Segundo a mesma fonte, passados 3 anos os resultados eram ainda mais animadores: 92% dos organismos públicos da administração central e 99% das câmaras municipais asseguravam presença na Internet, respectivamente 98% e 84% disponibilizavam endereços electrónicos para recepção de mensagens, pedidos de informação ou reclamações. Entre os sítios das câmaras municipais na Internet, 15% mantinham fóruns de discussão entre o executivo camarário e os cidadãos, e 2% a transmissão das reuniões e sessões camarárias por videoconferência. Cerca de 54% das câmaras municipais conduziam regularmente consultas públicas pela Internet e as actas e resoluções tomadas em reuniões e sessões camarárias eram disponibilizadas por 85% das câmaras municipais.

<b>Quadro Resumo de disponibilização de informação,</b> segundo dados da Agência para a Sociedade do Conhecimento, do Ministério da Ciência, da Tecnologia e do Ensino Superior:	<b>2005</b>	<b>2008</b>
Organismos públicos da administração central com página na Internet	87%	92%
Câmaras municipais com página na Internet	96%	99%
Organismos públicos da administração central que disponibilizavam endereços electrónicos para recepção de mensagens	98%	98%
Câmaras municipais que disponibilizavam endereços electrónicos para recepção de mensagens	78%	84%
Câmaras municipais que mantinham fóruns de discussão entre o executivo e os cidadãos	10%	15%
Câmaras municipais que transmitiam reuniões e sessões camarárias por videoconferência	1%	2%
Câmaras municipais que conduziam regularmente consultas públicas pela Internet	36%	54%
Câmaras municipais que disponibilizavam actas e resoluções tomadas em reuniões e sessões camarárias	65%	85%

Se estes dados por si só não garantem a participação efectiva, têm pelo menos o condão de indicar um maior interesse no acesso à informação. Será natural que parte dessa informação acabe por resultar numa participação dos cidadãos. O que parece ter ocorrido é uma transformação dos meios de participação, já não tanto sob a forma de assembleias físicas, num local e tempo concreto, mas antes em fóruns de discussão e mobilização por via informática. Todos nos podemos espantar com a enormíssima quantidade de fóruns existentes na internet, sobre os mais variados temas e assuntos. Ainda mais com a extraordinária capacidade de mobilização que esses meios têm vindo a demonstrar. Que dizer das campanhas a favor da doação de medula óssea que colocaram Portugal entre os países com a maior taxa de doadores do Mundo? Ou da campanha Limpar Portugal que seguindo uma ideia testada na Estónia, mobilizou mais de 100.000 voluntários que recolheram mais de 70.000 toneladas de lixo?

## **As cooperativas de habitação e construção**

O reconhecimento do direito à livre constituição de cooperativas está consagrado no artigo 61.º da Constituição da República Portuguesa. O seu artigo 65.º atribui ao Estado o fomento à criação de cooperativas de habitação.

A primeira cooperativa de habitação que se conhece data de 1894, a Cooperativa Popular de Construção Predial, em Lisboa. Desde a sua origem, aparecem ligadas aos movimentos sociais reivindicativos de melhores condições habitacionais, primeiro às associações e sindicatos operários e, depois de 1974, aos movimentos populares que levaram à criação do SAAL (Serviços Ambulatório de Apoio Local)<sup>32</sup> e às associações de moradores.

Após o 25 de Abril, fruto das condições políticas e sociais que estimulam o associativismo, ganham força e começam a ser encaradas como uma solução viável para o problema habitacional que afecta particularmente as duas Áreas Metropolitanas de Lisboa e do Porto.

No entanto, as potencialidades oferecidas pelo mercado habitacional cooperativo têm sido pouco aproveitadas, e uma prova disso é o peso reduzido deste sector no total de fogos do país. Ainda assim, as cooperativas têm vindo a alargar a sua actividade inicial, muito centrada na promoção da habitação social, aos domínios da qualidade habitacional e dos equipamentos sociais e culturais.

Apesar de um certo desinvestimento financeiro e institucional do Estado que tem vindo a ser sentido nos últimos anos, o número de cooperativas e de fogos construídos tem aumentado<sup>33</sup>. As cooperativas de habitação, graças ao apoio de algumas autarquias,

---

<sup>32</sup> As operações SAAL (Serviço Ambulatório de Apoio Local) foram durante um curto período após o 25 de Abril de 74, uma intensa experiência de democracia e intervenção participativas no domínio da habitação social. Ainda hoje continua a constituir uma referência para os Estudos Urbanos, pela forma como envolveu arquitectos, engenheiros, juristas, geógrafos, sociólogos e, sobretudo, os próprios moradores de bairros degradados, num esforço associativo para lutar por uma habitação condigna e pelo direito à cidade. Foram criadas em Agosto de 1974, por despacho do Ministro da Administração Interna e do então Secretário de Estado da Habitação e Urbanismo, arquitecto Nuno Portas, e extintas por despacho, em Outubro de 1976. (Fonte: [saal-memorias.blogspot.com](http://saal-memorias.blogspot.com))

<sup>33</sup> Segundo dados estatísticos do Instituto António Sérgio para a Economia Social, entidade que agrega o sector cooperativo



continuam ainda hoje a ser promotoras fundamentais de habitações para diversas camadas da população.

O sector é regulado por um conjunto muito completo de instrumentos legislativos. A alteração ao Código Cooperativo, aprovado pela Lei n.º 51/96, de 7 de Setembro obrigou à alteração do Regime Jurídico das Cooperativas de Habitação, através Decreto-Lei n.º 502/99 de 19 de Novembro.

Reconhecendo a importância que têm vindo a desempenhar na sociedade portuguesa, o Estado atribui às cooperativas de habitação um conjunto de benefícios fiscais e parafiscais. O Decreto-Lei n.º 442-B/88 de 20 de Novembro isenta as cooperativas de habitação do pagamento de IRC, na parte correspondente aos rendimentos derivados da construção, promoção e aquisição, de fogos para habitação dos seus membros, bem como a sua reparação e remodelação.

De acordo com o Decreto-Lei n.º 456/80 de 9 de Outubro, estão isentas do pagamento do Imposto Municipal sobre Imóveis e do Imposto sobre Sucessão e Doações na aquisição de quaisquer direitos sobre imóveis destinados à directa e imediata realização dos seus fins estatutários.

No que respeita aos benefícios parafiscais, as cooperativas de habitação gozam de redução de 50 % das taxas e emolumentos referentes aos actos de registo e escrituras, em relação à habitação a custos controlados (Decreto-Lei n.º 224/89 de 5 de Julho), estão isentos de emolumentos sobre o registo de aquisição de prédios ou fracções autónomas (Decreto-Lei n.º 129/85 de 26 de Abril).

Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.

## **Capítulo 2 - Adaptação do modelo e proposta de sistematização do processo de implementação em Portugal**

Tendo por base o estudo do caso de Vauban e a análise da situação concreta no nosso país, apresenta-se uma proposta de metodologia, encadeando cronologicamente os seus passos principais:

1. Um executivo municipal identifica uma determinada zona militar excedentária ou uma área municipal disponível (neste caso deverá considerar-se a metodologia a partir do ponto 7) que possa constituir uma oportunidade para a implementação de um eco-bairro no seu concelho;
2. Esse executivo dá início a conversações para desafecção do domínio público militar e integração no domínio privado do Estado e posterior alienação em favor da Câmara Municipal;
3. O Ministério da Defesa Nacional, através da Direcção-Geral de Infra-Estruturas, promove o processo de desafecção e alienação;
4. Os Ministros das Finanças e da Defesa Nacional formulam a proposta e o Conselho de Ministros ratifica a desafecção, integrando o imóvel em causa no domínio privado do Estado afecto ao Ministério da Defesa Nacional;
5. O Ministério da Defesa Nacional, por despacho conjunto dos Ministros da Defesa Nacional e das Finanças, formula a proposta e o Conselho de Ministros ratifica a alienação por cessão a título definitivo em favor da Câmara Municipal requerente, determinando a respectiva contrapartida, tendo em conta a utilização do imóvel para actividades de interesse público;
6. O executivo municipal honra as contrapartidas acordadas. Em se tratando de um negócio jurídico oneroso poderá fazê-lo através do seu orçamento, resultante de receitas próprias e de receitas provenientes dos impostos do Estado, ou negociar a inscrição extraordinária no orçamento do Estado de verbas destinadas ao financiamento de projectos de grande relevância para o desenvolvimento regional e local ou destinadas à recuperação e renovação urbana;
7. O executivo municipal define os objectivos gerais a atingir e os meios a afectar;
8. O executivo municipal nomeia um grupo de trabalho com a missão de desenvolver e

coordenar o projecto do futuro eco-bairro, integrando membros de vários departamentos municipais (por exemplo do planeamento, tráfego, espaços verdes, acção social, gestão financeira, educação e cultura, etc.) e convidados de organizações ambientais de referência e de investigação nesta área. Esse grupo fica também com a competência de pré-analisar os projectos de licenciamento e propor a sua aprovação aos órgãos autárquicos competentes;

9. O grupo de trabalho lança um concurso de ideias para o novo eco-bairro;
10. É lançada uma campanha de publicidade, dando conhecimento público dos objectivos gerais e das ideias resultantes do concurso e convidando os cidadãos a aderirem ao projecto;
11. O grupo de trabalho coordena a participação dos futuros residentes e estimula a criação de um fórum de reflexão e de desenvolvimento de ideias sustentáveis a implementar no novo bairro;
12. O fórum é fundado e desenvolve as primeiras sugestões, nomeando os seus representantes junto do grupo de trabalho;
13. O grupo de trabalho passa a integrar os representantes do fórum e organiza equipas de trabalho sobre, por exemplo, energia, mobilidade, gestão da água, gestão de resíduos, a acção social e o trabalho comunitário, os espaços verdes, os equipamentos colectivos.
14. O fórum promove e dinamiza ao longo de todo o processo de implantação, um conjunto de sessões públicas e oficinas envolvendo os residentes, sobre diversos temas ligados à sustentabilidade e à vida do futuro eco-bairro, recorrendo se necessário a especialistas, investigadores e organizações ambientais;
15. É definido o plano geral do bairro, tendo por base o concurso de ideias e as sugestões apresentadas pelo fórum. Deverá incluir a divisão dos lotes a comercializar, as áreas públicas, os equipamentos a incluir e os critérios ecológicos que deverão ser respeitados pelos edifícios. Também um faseamento geral, se a escala do plano a isso aconselhar (para esta proposta de metodologia serão consideradas 2 fases, a título de exemplo);
16. É lançada uma nova campanha de publicidade, dando conhecimento público do plano aprovado e convidando os cidadãos a viverem no novo bairro;

17. O executivo municipal procura obter apoios financeiros externos para a implementação do eco-bairro, por exemplo candidatando-se à atribuição de fundos comunitários no âmbito do Programa Operacional Regional-POR, incluídos no Quadro de Referência Estratégica Nacional-QREN (que prevê especificamente a concessão de apoios para a implementação de eco-bairros), ou de outros mecanismos de apoio à área da sustentabilidade ambiental;
18. O município fixa, através de uma comissão independente, o valor de venda dos terrenos. Recomenda-se que o princípio orientador seja o de financiar a totalidade das infra-estruturas e dos equipamentos comuns unicamente com o valor da comercialização dos lotes, numa solução que não penalize o orçamento camarário e que permita a comercialização a valores inferiores aos praticados pelo mercado;
19. O município determina, através da Assembleia Municipal, a redução ou isenção das taxas e impostos municipais, como Imposto Municipal sobre Imóveis, Licenças de Construção, Licenças de Habitação, ou outros;
20. O grupo de trabalho fixa os critérios de selecção para a aquisição dos lotes. Recomenda-se a criação de um sistema de créditos que premeie as soluções mais sustentáveis e a organização cooperativa dos futuros residentes;
21. O fórum vai integrando os futuros residentes e apoiando a criação de pequenos grupos de proprietários, a funcionar de modo cooperativo;
22. É iniciado o prazo para a apresentação de propostas de aquisição para os lotes da primeira fase, aberto a particulares, empresas e cooperativas;
23. Dá-se início à infra-estruturação da primeira fase, bem como à construção dos respectivos equipamentos colectivos;
24. Os primeiros terrenos são comprados e os projectos são submetidos a Licenciamento, através do grupo de trabalho, que os analisa e encaminha para decisão final pelo órgão executivo que detém essa competência. Será de capital importância que o período de apreciação seja breve;
25. Dá-se início à construção dos edifícios da primeira fase;
26. É iniciado o prazo para a apresentação de propostas de aquisição para os lotes da segunda fase, aberto a particulares, empresas e cooperativas;
27. Dá-se início à infra-estruturação da segunda fase, bem como à construção dos

respectivos equipamentos colectivos;

28. A construção da primeira fase é concluída e dá-se início ao trabalho comunitário, envolvendo os futuros residentes nas opções e no desenvolvimento dos espaços comuns;
29. São activados transportes colectivos que assegurem a ligação às zonas centrais do município;
30. Dá-se início à construção dos edifícios da segunda fase;
31. A construção da segunda fase é dada por concluída;
32. São concluídos os equipamentos públicos e os arranjos paisagísticos gerais;
33. É dada por concluída a implementação do Eco-bairro.

### Capítulo 3 - Dificuldades a enfrentar

*"Concentre-se nos pontos fortes, reconheça as fraquezas, agarre as oportunidades e proteja-se contra as ameaças "* (Sun Tzu, in *A Arte da Guerra*, 500 a.C.)

Ficando definido o modelo e não sendo possível, no âmbito desta dissertação, a implementação de facto do modelo desenvolvido, importa procurar e antever as principais dificuldades que uma proposta desta natureza poderá enfrentar.

Actualmente cerca de 118 municípios e 21 freguesias estão a desenvolver processos de Agenda 21 Local, em vários casos associados regionalmente. Os principais obstáculos à aplicação da Agenda 21 Local encontrados na última sondagem (2006) responsabilizam principalmente os cidadãos, sobretudo pela falta de participação nas decisões locais ou regionais. Também a insuficiente informação sobre temas que envolvem o desenvolvimento sustentável e algum receio dos decisores políticos locais.

O momento de retracção económica que o nosso país atravessa tem vindo a reduzir a procura na compra de casas, havendo um parque habitacional que tem dificuldades em ser escoado. Essa dificuldade poderá ser ultrapassada, em primeiro lugar, pela especificidade dos imóveis que resultam da implementação dos eco-bairros. Como foi verificado em Vauban e confirmado nos inquéritos efectuados (ver resumo apresentado em anexo), as pessoas tendem a escolher esta solução porque se revêm nos seus pressupostos ecológicos e porque a oferta é de facto diferenciada. Em segundo lugar, e também segundo a avaliação que já é possível fazer em Vauban, porque o acréscimo dos custos relativos à implementação de soluções sustentáveis pode ser equilibrado por diversos factores, resultando num preço final marginalmente menor ou maior que os edifícios correntes de habitação. A redução do custo dos lotes, a atribuição de vantagens fiscais e para fiscais, quer a nível autárquico, quer a nível central, a construção de génese cooperativa dispensando promotores externos e a negociação conjunta dos equipamentos a fornecer são alguns desses factores.

Outra dificuldade que poderá ser apontada é o pouco sentido do bem comum, um certo individualismo que tantas vezes se impõe. Será necessário reinterpretar as abordagens,



procurar o envolvimento dos cidadãos não apenas no resultado final mas em todo o processo. Fazê-los sentir que fazem a diferença, que o seu contributo é importante.

A própria liderança do projecto e coordenação da participação pública poderão constituir uma dificuldade. Um processo desta complexidade exige uma grande militância e uma coordenação eficaz e esclarecida. Com certeza nenhum município partirá para a implementação de um eco-bairro, sem ter a consciência plena de ter nos seus quadros pessoas que possam liderar esse processo. A própria interacção com as organizações de cidadãos se encarregará de marcar um ritmo que não se compadecerá com hesitações e atrasos sucessivos.

Mas talvez a maior dificuldade, aquela que mais dificilmente conseguirá ser ultrapassada é o tão habitual excesso de burocracia, essa doença nacional tão pouco sustentável. Os futuros residentes de Vauban juntaram uns tantos amigos, que entretanto conheciam outras pessoas, a quem se juntaram outras que nem sequer conheciam, e constituíram os *Baugruppen*. Mais do que cooperativas, eram grupos de proprietários que, em economia comum, contrataram os autores dos projectos, adjudicaram as obras e construíram os seus edifícios. Em Portugal, se nenhuma solução melhor for conseguida, os futuros residentes destes eco-bairros organizar-se-ão sobretudo em cooperativas de habitação, garantindo assim as correspondentes vantagens fiscais e parafiscais. Terão de se constituir por meio de escritura pública, escolher uma direcção e um conselho fiscal, designar um revisor oficial de contas, proceder à certificação oficial das mesmas e mais um sem-número de diligências que correm o risco de esgotar os mais empenhados cidadãos.

## Parte IV - Conclusão

Em 1987 o relatório da Nações Unidas lançava o mote: é necessário “*Pensar global, agir local*”.

Em 2009 , retomando alguns dos princípios da Agenda 21, mais de 600 municípios europeus, 14 dos quais portugueses, assinaram o *Pacto dos Autarcas*, comprometendo-se a reduzir até ao final de 2020 a emissão de gases com efeito de estufa na ordem dos 20% e a aumentar em 20% a produção de energia resultante de fontes renováveis. Deste Pacto fazem ainda parte um conjunto vasto de intenções, das quais se podem destacar, para o tema deste trabalho:

- a elaboração de um plano de acção,
- a adaptação das estruturas municipais,
- a mobilização da sociedade civil;
- partilha de boas-práticas interautarquias.

Uma vez que alguns municípios portugueses aderiram ao pacto desde a primeira hora e que entretanto quase duas dezenas se lhes seguiram, foi procurado um exemplo de boas-práticas que pudesse vir a ser replicado em Portugal, um exemplo em que esses aspectos tivessem sido determinantes para a qualidade final do eco-bairro.

Ao escolher-se como caso de estudo o bairro de Vauban pudemos constatar os efeitos que o envolvimento e liderança de uma estrutura autárquica determinada e a participação empenhada da sociedade civil podem ter para a construção de melhores e mais sustentáveis modos de viver. Determinada mas suficiente humilde para promover a adopção de uma estratégia “learning while planning” que permitiu uma interacção impar entre os diversos actores do planeamento urbano e uma avaliação contínua dos sucessos e insucessos das experiências que iam efectuando. A comparação com Rieselfeld veio confirmar as vantagens da estreita articulação entre o poder político e a sociedade civil.

O que Vauban demonstrou é que a sustentabilidade não é um luxo de alguns ou obsessão de outros. Que é possível desenvolver soluções pontuais e bairros inteiros a custos equilibrados, em que as economias geradas pela participação conjunta compensam o

aumento dos custos de construção.

Em Vauban a vertente social da sustentabilidade foi levada ao seu extremo. No bairro interagem famílias de rendimentos altos e de rendimentos sociais, estudantes e trabalhadores, crianças, jovens e idosos numa sociedade comunitária que se conhece de perto e que desenvolve ideias em conjunto.

A identificação dos pontos comuns entre Vauban e a realidade portuguesa - a existência de áreas militares excedentárias, a autonomia político-financeira dos municípios, a existência de mecanismos de transferência de bens e apoios financeiros entre o Estado e as autarquias, uma experiência cooperativa consolidada e uma participação cívica crescente - permitiram a adaptação e sistematização do processo e deixaram a expectativa de uma replicação e disseminação de eco-bairros em Portugal.

Com esta dissertação, que sabemos ainda incompleta, não se pretende dar por concluído nem o estudo sobre Vauban, nem a procura das melhores soluções para a promoção de eco-bairros no nosso país. Os desenvolvimentos futuros desta investigação poderão passar pela divulgação do caso de Vauban e das conclusões desta dissertação junto das Câmaras Municipais e respectivas agências de ambiente e energia, procurando motivá-las para a sua implementação num dos seus municípios, e ainda pela procura e obtenção de apoios para a publicação de documentos e conteúdos que divulguem as boas-práticas destes eco-bairros junto dos cidadãos e da comunidade académica e científica.

No caso de algum dos municípios se decidir pela implementação da metodologia que aqui foi apontada, ou outra que dela resulte, a investigação passará por aprofundar alguns dos aspectos que as limitações e natureza desta dissertação não permitiram incluir (como seja a investigação mais profunda dos fundos comunitários que poderão apoiar a criação de eco-bairros), e naturalmente, apoiar e acompanhar o decurso do processo. Nesse caso, o caminho da investigação culminará desejavelmente coma a apresentação dessa experiência e das suas conclusões.

*“Então, se é que houve algum segredo, foi o de ter gerado nas pessoas uma certa curiosidade sobre este novo processo, esta nova abordagem; tê-las feito sentir que tinham o poder de intervir e que valia a pena todo esse esforço. Sentimos, talvez pela primeira vez, que estávamos a ser levados a sério.”*

*Andreas Delleske (in entrevista apresentada em anexo)*

Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.

Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.

## Parte V - Referências Bibliográficas

### Fontes Impressas:

AA. VV. LOZANO, C., LINDLE, D., SUBIRÓS, J. (eds.) — *Canvi Ambiental Global: Una Perspectiva Multiescalar*. Girona: Documenta Universitaria, 2009

AULICIEMS, A., SZOKOLAY, S. — *Thermal Comfort*. PLEA Note 3. PLEA International/ University of Queensland, 1997

BAKER, N. — *Daylighting in Architecture. An European Reference Book*. Londres: James & James (Science) Publishers Ltd., 1993

*Desenvolvimento Sustentável*. Câmara Municipal de Cascais: Agenda Cascais 21, Relatório 2007/2008

*Energy Conscious Design: a Primer for Architects*. Batsford for CEC., 1992

*Energy in Architecture, The European Passive Solar Handbook*. Batsford for CEC, London, 1992

*Estratégia Energético-Ambiental para Lisboa*. Lisboa: Lisboa E-Nova, Agência Municipal de Energia-Ambiente de Lisboa, 2008

GONÇALVES, H. — *Edifícios Solares Passivos em Portugal*. Lisboa: INETI. 1997

GOULDING, J. R. — *Energy in Architecture: The European Passive Solar Handbook*. London: Batsford for CEC, 1992

ORDEM DOS ARQUITECTOS — *A Green Vitruvius, Princípios e Práticas de Projecto para uma Arquitectura Sustentável*. Lisboa, 2001

PAZZAGLINI, M. — *Progetto Sostenibile, Architettura, Città, Territorio*. Roma: Diagonale, 2000

Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.

***Plano Estratégico de Cascais Face às Alterações Climáticas.*** Câmara Municipal de Cascais: Brochura Institucional, 2009

***Programa Óbidos Carbono Social.*** Câmara Municipal de Óbidos: Brochura Institucional, 2009

SIM VAN DER RYN, Stuart Cowan — ***Ecological Design.*** Center for Agroecology and Sustainable Food Systems Farm and Garden University, 2007

SERRA FLORENSA, R., COCH ROURA, H. — ***Arquitectura y energia Natural.*** Barcelona: Ed. Univ. Polit. Catalunya, 1995

SZOKOLAY, S. — ***Solar Geometry.*** PLEA Note 1. PLEA International / University of Queensland, 1996

***What Makes as Eco-town? A Report Inspired by The Eco-towns Challenge Panel.*** BioRegional and Cabe, London, 2008

#### **Fontes Informáticas:**

[www.ambienteonline.pt](http://www.ambienteonline.pt)

[www.apambiente.pt](http://www.apambiente.pt)

[www.casaexpress.pt](http://www.casaexpress.pt)

[www.cascaisenergia.org](http://www.cascaisenergia.org)

[www.cm-lisboa.pt](http://www.cm-lisboa.pt)

[www.cm-oeiras.pt](http://www.cm-oeiras.pt)

[www.cm-seixal.pt](http://www.cm-seixal.pt)

[www.cm-obidos.pt](http://www.cm-obidos.pt)

[www.construcaosustentavel.pt](http://www.construcaosustentavel.pt)

[www.dbu.de](http://www.dbu.de)

[www.dgaa.pt](http://www.dgaa.pt)

[www.dgge.pt](http://www.dgge.pt)

[www.ec.europa.eu/environment/life](http://www.ec.europa.eu/environment/life)  
[www.ecoprogresso.pt](http://www.ecoprogresso.pt)  
[www.ecotecnologia.wordpress.com](http://www.ecotecnologia.wordpress.com)  
[www.eumayors.eu](http://www.eumayors.eu)  
[www.eurocid.pt/](http://www.eurocid.pt/)  
[www.geota.pt](http://www.geota.pt)  
[www.iambiente.pt](http://www.iambiente.pt)  
[www.iea.org](http://www.iea.org)  
[www.infoeuropa.eurocid.pt](http://www.infoeuropa.eurocid.pt)  
[www.info.portaldasfinancas.gov.pt](http://www.info.portaldasfinancas.gov.pt)  
[www.inh.pt](http://www.inh.pt)  
[www.inscoop.pt/Inscoop/sectcooperativo/estatisticacooperativa.html](http://www.inscoop.pt/Inscoop/sectcooperativo/estatisticacooperativa.html)  
[www.ise.fraunhofer.de](http://www.ise.fraunhofer.de)  
[www.leme.pt/biografias/modersohn-becker](http://www.leme.pt/biografias/modersohn-becker)  
[www.lidera.info](http://www.lidera.info)  
[www.lisboaenova.org](http://www.lisboaenova.org)  
[www.materialesemiotic.wordpress.com/2010/01/19/vauban](http://www.materialesemiotic.wordpress.com/2010/01/19/vauban)  
[www.novaenergia.net](http://www.novaenergia.net)  
[www.oeko.de/the\\_institute](http://www.oeko.de/the_institute)  
[www.p3e-portugal.com](http://www.p3e-portugal.com)  
[www.parlamento.pt/ActividadeParlamentar](http://www.parlamento.pt/ActividadeParlamentar)  
[www.passive.de](http://www.passive.de)  
[www.passive-on.org](http://www.passive-on.org)  
[www.paula-modersohn-becker.com](http://www.paula-modersohn-becker.com)  
[www.peopleplanetprofit.be](http://www.peopleplanetprofit.be)  
[www.plusenergiehaus.de](http://www.plusenergiehaus.de)  
[www.pointcarbon.com](http://www.pointcarbon.com)  
[www.portal-energia.com](http://www.portal-energia.com)  
[www.portugal.gov.pt](http://www.portugal.gov.pt)  
[www.publico.pt](http://www.publico.pt)  
[www.quercus.pt](http://www.quercus.pt)  
[www.quintacidade.com](http://www.quintacidade.com)  
[www.rolfdisch.de](http://www.rolfdisch.de)  
[www.saal-memorias.blogspot.com](http://www.saal-memorias.blogspot.com)



Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.

[www.spi.pt](http://www.spi.pt)

[www.unic.pt](http://www.unic.pt)

[www.urbandesigncompendium.co.uk/vauban](http://www.urbandesigncompendium.co.uk/vauban)

[www.vauban.de](http://www.vauban.de)

[www.zerohouse.net](http://www.zerohouse.net)

Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.

## Parte VI - Anexos

Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.

## **Anexo 1**

### **Arquivo Fotográfico**

Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.



Foto 1 - Vista Aérea de Vauban em 1996



Foto 2 - Vista Aérea de Vauban em 1999

Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.



Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.



Foto 3 - Vista Aérea de Vauban em 2002



Foto 4 - Vista Aérea de Vauban em 2008

Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.



Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.

## Anexo 2

### Levantamento Fotográfico





Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.

Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.



Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.



Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.



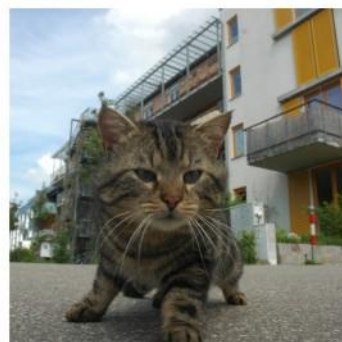
Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.



Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.



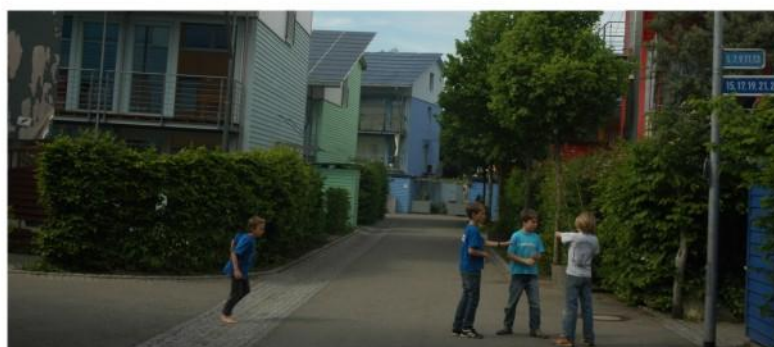
Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.



Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.



Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.



Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.



Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.



Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.



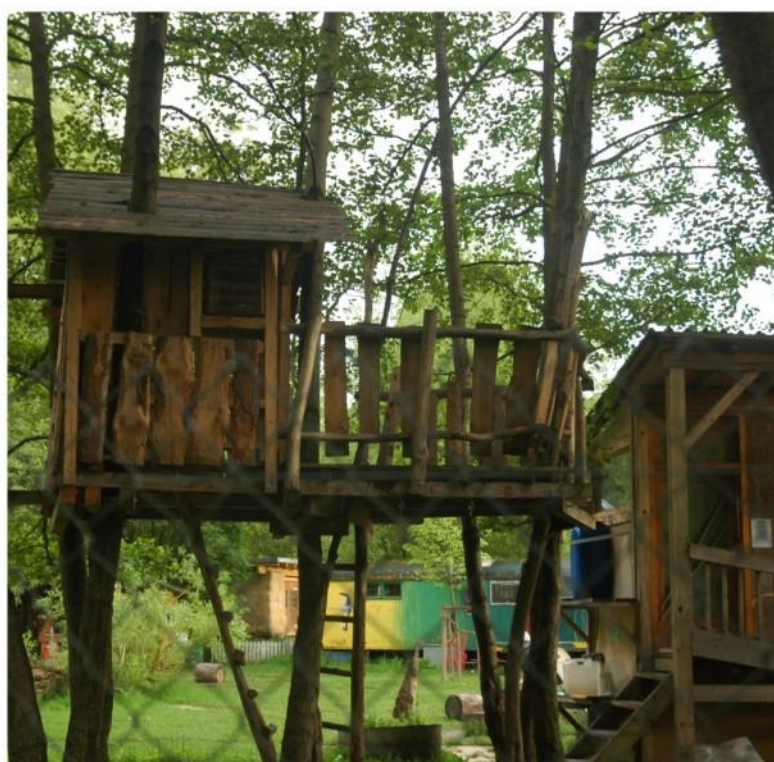
Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.



Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.





Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.

Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.



Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.



Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.



Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.



Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.

## Planta Geral - Plano de Desenvolvimento de Vauban



Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.



#### Anexo 4

##### Entrevista a Andreas Delleske

Andreas Delleske vive na zona de Freiburg há cerca de 20 anos e é um dos primeiros habitantes do eco-bairro de Vauban. Foi durante vários anos um dos responsáveis da Organização Não Governamental “Fórum Vauban” que, em articulação com o município de Freiburg, esteve profundamente envolvida na definição do bairro e na coordenação da participação cívica dos futuros residentes.

Durante dois anos foi um dos responsáveis da organização estudantil S.U.S.I (Iniciativa para um Bairro Auto-Organizado e Independente) que promoveu a reabilitação de alguns dos aquartelamentos militares pré-existent. Durante esse período pode conhecer em pormenor todos os edifícios que aí existiam e também os que foram sendo criados.

É um dos felizes habitantes da "Wohnen & Arbeiten", o primeiro edifício multifamiliar passivo da Alemanha e o mais conhecido de Vauban. É consultor para a área da energia e planeamento eléctrico em duas empresas de energias alternativas locais e gosta de sublinhar não ter qualquer afiliação com a administração de Freiburg.

É um dos colaboradores da Freiburg Futour, uma das organizações que promove visitas de estudo e percursos ambientais na zona de Freiburg. Foi um dos principais organizadores da nossa visita e também um anfitrião atento e disponível. Foi nessa qualidade que acedeu conceder-nos a entrevista que passamos a apresentar.

- **Andreas, qual é, em Vauban, o aumento do custo de construção média dos edifícios em relação aos edifícios correntes nesta zona da Alemanha?**
- Temos antes de mais de diferenciar entre casas *standard*, passivas e *low energy*. Poderemos dizer que, em média, as casas passivas tiveram um aumento de 5 a 10% em relação aos padrões normais, mas as *low energy houses* tiveram custos equivalentes às casas correntes.
- **Mas nesta zona da Alemanha a construção corrente é em madeira, como na maior parte dos casos de Vauban, ou em betão?**

- Não, infelizmente na maior parte da Alemanha o processo construtivo *standard* é ainda em lajes e pilares em betão armado e paredes de pedra ou blocos de cimento, o que é uma pena. O tijolo não é muito utilizado nesta região. Deveríamos realmente construir mais em madeira, porém ela representa apenas cerca de 20% das novas construções.
- **Nesta região ou na Alemanha em geral?**
- Nesta região. Na Alemanha a percentagem é ainda menor, cerca de 5%. Quanto aos custos de construção é muito difícil comparar com exactidão. Num dos projectos de Vauban, o Genova, foram gastos apenas 1.250 Euros por m<sup>2</sup>, incluindo já o preço do terreno, e esse foi o valor mais baixo de que tenho conhecimento em Vauban. Num outro empreendimento, semelhante àquele em que vivo, a “Passive Kleehauser” os valores finais rondaram os 2.200 a 2.300 Euros por m<sup>2</sup>. Ora, os promotores que constroem edifícios correntes colocam-nos no mercado a cerca de 2.400/2.500 euros por m<sup>2</sup>, de onde se pode concluir que os promotores vendem as suas casas mais caras do que as aqui construídas.
- **Sim, mas isso são preços de venda...**
- Exacto. A nossa experiência diz-nos que as margens dos promotores rondam os 20%. Isso quer dizer que são 20% mais caras do que aquilo que poderiam ser se a construção fosse gerida directamente. Claro que é preciso ter em linha de conta o tempo e o trabalho despendido nesse processo, mas no geral poder-se-á poupar cerca de 20%. O problema é que as pessoas são muito criativas quando procuram desculpas para não fazerem determinadas coisas, e o argumento dos custos é logo o primeiro a aparecer. A outra questão é a das mentalidades: “oh, as pessoas ainda não estão preparadas, as pessoas são tão diferentes dessas que vivem em casa sustentáveis, as pessoas ainda não estão mentalizadas para estas questões”. Não penso assim, somos todos europeus e estamos preparados para estas experiências, mas de facto a questão da mentalidade aparece sempre como desculpa, logo a seguir ao argumento dos custos. Mas porque não poderão as pessoas descobrir por elas próprias, fazerem as suas contas e depois decidirem? Alguém disse que “reduzir

custos é reduzir coisas”. Por exemplo neste projecto, a “Passive Haus”, não existem garagens... porque não são necessárias. Ora os promotores incluem quase sempre garagens. Então, só aí estamos a poupar 10 a 15% do valor final. Uma casa de banho de luxo pode facilmente significar 10% do valor da obra... Eu percebo a questão que me coloca, mas efectivamente o factor custo não é assim tão relevante. É como se perguntarmos quanto custa um carro. Poderemos ter respostas desde 300 euros... e 100.000 Euros poderão não ser suficientes. Então onde está a verdade? Ela não está na diferença, mas naquilo que realmente queremos construir e como queremos viver. Só poderá ter os verdadeiros custos quando tentar. Antes de ter propostas não terá um preço final. De 1.200 a 3.000 euros por m<sup>2</sup> tudo pode ser possível. No caso de Vauban 3.000 euros por m<sup>2</sup> é o custo de construção mais alto que conheço.

- **Voltemos ao início: a implementação de Vauban, nos moldes em que foi desenvolvido correspondeu a uma necessidade do mercado ou a outros factores?**
- Podemos dizer com segurança que o “Forum Vauban” criou um certo mercado. Eles pensaram: “ok, desta vez vamos fazer como deve ser, podemos desenvolver um bairro melhor em muitos aspectos... não apenas na questão da energia”.
- **De quantas pessoas estamos a falar, no início?**
- No início, cerca de 30/40 pessoas...
- **Muito bem, como é que tudo começou?**
- Houve duas pessoas... chamemos-lhes dois fundadores: um biólogo chamado Jörg Lange e um ecologista chamado Matthias-Martin Lübke. Eles encontraram-se por casualidade e, conversando sobre as perspectivas de um novo bairro, concordaram que deveriam fazer melhor do que em Rieselfeld, um eco-bairro próximo cujo processo se iniciou dois anos antes de Vauban. A questão é que, cidades como Freiburg, são obrigadas a iniciar processos participativos e foi isso que se procurou fazer em Rieselfeld. Só que em geral os processos participativos não significam grande coisa. Significa que o município convida o público em geral para audiências, reuniões, onde apresenta ideias gerais do tipo: “temos 41 hectares para

desenvolver, foi um aquartelamento militar francês, ainda não sabemos muito bem o que fazer com o local e com os edifícios, adeus e obrigado”. Geralmente é assim a primeira reunião. Claro que estou a exagerar, mas percebe a ideia. E a segunda reunião só costuma acontecer uns dois anos depois. A cidade tem que fazer alguma coisa, é obrigada a isso. Desenvolve planos, e se as pessoas tiverem ideias para apresentar, ok, eles alteram uns canteiros de uma zona para a outra (estou novamente a exagerar, mas não anda assim tão longe da realidade). O que acontece frequentemente é que as pessoas ainda não participam porque ninguém lhes diz o que se vai aí passar. Então porque é que as pessoas hão-de aparecer se não sabem o que se vai passar numa zona em que não estão interessadas? O Fórum decidiu inverter essa lógica: “vamos desenvolver um bairro modelo” (não gosto muito desta designação mas foi como tudo começou), o melhor que pudermos, em conjunto com a câmara de Freiburg. Deverá ser tão ecológico quanto possível, sustentável e economicamente viável, deverá ter um determinado conceito de tráfego e mobilidade, uma correcta utilização da água, uma boa qualidade de vida e por aí fora. E foi assim que foi definido no início. De realçar que parte daqueles que integraram no início o Fórum Vauban estavam desiludidos com o processo de Rieselfeld. A cidade procurava despoletar um processo participativo mas claramente não estava a resultar.

- É interessante verificar que, em todos os documentos oficiais que encontrei, quando são apresentados os objectivos principais, aparece de imediato o desenvolvimento e implementação de um bairro de forma participativa e cooperativa, antecedendo inclusive as referências aos aspectos relativos à sua sustentabilidade.
- Exacto. Eu diria que a administração desempenhou um papel importantíssimo, sobretudo ao aceitar-nos (Fórum Vauban) como parceiro, mas a pressão sempre foi exercida pelos futuros moradores: ou o S.U.S.I. (Iniciativa para um Bairro Auto-organizado e Independente), ou dos diversos projectos. Eles exerceram-na o mais que puderam e a administração da cidade, a certa altura já não podia voltar atrás. No conjunto, desenvolvemos uma série de ideias e soluções que foram implementadas, até do ponto de vista do planeamento urbano. Mesmo que algumas das soluções possam ter sido decepcionantes, puderam ser analisadas e apontaram-

se sugestões para uma próxima experiência...

- **“Learning while planning”!**
- Sim. O que acontece normalmente, quando um qualquer cidadão apresenta uma sugestão à administração, esta contrapõe automaticamente com argumentos do género: “pois, isso é uma boa ideia, mas é muito cara, de difícil implementação..., e isto e aquilo” e apresenta uma enorme lista de argumentos que a colocam imediatamente de lado. Aqui, havia a noção por parte dos futuros moradores que a administração talvez pudesse levar em conta as sugestões que iam reunindo e por outro lado, a administração poderia considerar que as propostas apresentadas correspondiam não tanto a exigências individuais mas a vontades mais abrangentes e colectivas.
- E neste caso, como foi o processo? O Fórum tinha autonomia para tomar as decisões?
- Não, nem por isso. A administração da cidade de Freiburg criou uma *task force*, o “Grupo de Trabalho Vauban”, que integrava diversos membros da própria administração: do Departamento de Construção, do Departamento de Tráfego, das áreas verdes, da acção social, da área financeira. Esse grupo integrava também um representante do Fórum Vauban e assim podíamos estar sempre muito bem informados sobre as suas ideias, podíamos apresentar as nossas próprias ideias e discuti-las com eles. Uma boa parte dessas ideias foi posta em prática, talvez 50% delas, e por isso costumamos dizer que podemos sempre fazer melhor. Mas não importa, estamos bastante satisfeitos com aquilo que conseguimos alcançar. Então, se é que houve algum segredo, foi o de ter gerado nas pessoas uma certa curiosidade sobre este novo processo, esta nova abordagem; tê-las feito sentir que tinham o poder de intervir e que valia a pena todo esse esforço. Sentimos, talvez pela primeira vez, que estávamos a ser levados a sério.

O que também pode ter contribuído para termos sido ouvidos foi o facto de o “*Gren Party*” ser desde há cerca de 20 anos a força política mais importante em Freiburg. Há vários anos que têm mais de 25% de votos nas eleições locais. Porém, o partido

em si mesmo não foi determinante, mas o facto de as pessoas estarem atentas a estas questões poderá ter ajudado à implementação de Vauban. Os projectos como o S.U.S.I. e outros projectos privados começaram a atrair algumas atenções, e isso sim foi importante, encorajou-nos a ir além daquilo que eram os costumes e os hábitos nesta área.

- **E as entidades oficiais, concederam algum apoio ao projecto?**
- Não! Bem,... isto não é bem verdade. Quando a administração de Freiburg aceitou o Fórum Vauban como parceiro passou a suportar metade dos salários dos colaboradores do Fórum. O que foi óptimo, mas chegava apenas para garantir as despesas com a contabilidade e gestão administrativa. O trabalho e a pesquisa que desenvolvemos foram suportados por fundos de investigação, e isso é também um bom exemplo para o futuro, para outros projectos deste tipo. Fundos disponibilizados pela Agência Alemã do Ambiente, que só não foram suficientes porque desenvolvemos mais trabalho do que esperavam. Foi um impulso muito importante.
- **E apoio de fundos europeus?**
- Também, mas tivemos enormes problemas com o financiamento comunitário. E essa foi a razão que levou o Fórum Vauban à bancarrota...talvez tenha lido sobre isso...
- **Exacto, soube das dificuldades porque passaram, o processo judicial... mas existe agora uma outra associação que representa o bairro...**
- Exacto. O Fórum Vauban faliu, acabou, mas foi criada uma nova associação que assumiu o seu papel, embora não desempenhe exactamente as mesmas funções. Agora somos uma simples associação, enquanto o Fórum era mais ouvido pelo município, mais respeitado.
- **Regressemos aos primeiros tempos: quem pagou as infra-estruturas, as vias....**
- O dinheiro veio da venda dos lotes. A ideia principal era que o município não queria

gastar mais com a infra-estruturação do que aquilo que conseguisse obter com a venda dos terrenos...

- **E conseguiram cumprir esse objectivo?**
- Eu diria que o saldo foi positivo, pois ainda foi possível custear a quase totalidade das escolas com esse valor. O orçamento total foi de 96 milhões de euros... bem, o valor para a construção foi bastante maior, mas para as infra-estruturas foram 96 milhões de euros. Esse foi o orçamento, esse foi o valor que o município recebeu pela venda dos diversos lotes. Parte dos terrenos ainda se mantêm no domínio público, por exemplo, os parques e jardins comuns.
- **Falemos da gestão da água: porque deixaram de aconselhar a recolha de águas da chuva?**
- Bem, claro que quem quiser pode fazer essa recolha. Para jardinagem, lavagens, etc., e se não precisarem de utilizar energia eléctrica para a bombear é ecologicamente perfeito. Mas verificámos que em Freiburg, a água da rede, proveniente da Floresta Negra, chega com uma pressão tal que faz com que a nossa companhia das águas quase não necessite de energia para a bombear, o que é óptimo. Mas se recolhermos água das chuvas nas nossas casas e precisarmos de a bombear electricamente estaremos a gastar cerca de dez vezes mais energia do que a utilizada para pressionar a rede pública. Foi por isso que no Fórum Vauban, desencorajámos as pessoas. Explicámos-lhes, não proibimos. Quem quiser é livre de o fazer, mas explicámos que, no nosso caso, apenas valeria a pena se não utilizássemos electricidade para bombear a água.
- **Outro aspecto que interessará analisar neste trabalho é o vosso processo a que chamaram participativo e cooperativo. Quando muitas pessoas estão envolvidas, o processo é, por vezes, difícil e gerador de tensões. Como foi no vosso caso?**
- Todos os projectos residenciais de Vauban foram desenvolvidos por grupos que vão desde as duas famílias até um total de quarenta e três. Gerir um grupo destes requer algum tempo e podem até ocorrer algumas fricções, mas normalmente,



quando se forma um grupo nota-se de imediato quem não é capaz de trabalhar em conjunto com esse grupo e frequentemente essas pessoas desistem do grupo nos primeiros dois ou três meses. Reconhecem-se facilmente, são quase sempre as mesmas pessoas...

- **Sim, mas nessa altura já compraram o seu lote...**
- Não, não. No princípio apenas formam o grupo e discutem o conceito. Talvez contratem um arquitecto, que desenvolve com eles dois ou três esboços iniciais. Assim, se alguém desiste do grupo, não há muito a pagar e os que se mantêm podem assumir os encargos dos que desistiram.
- **E em que fase é que compram o lote?**
- Depende. Normalmente quando têm a certeza que têm suficientes famílias para viabilizar o projecto.
- **Sim, mas nessa fase não sabem ao certo qual vai ser o seu lote.**
- Bem, eles candidatam-se a determinados lotes. Se para um lote só aparece um grupo interessado, o município vende-o sem qualquer questão. Mas a maioria dos lotes foram disputados por vários grupos, por vários projectos e por isso a administração introduziu, com a nossa ajuda, um sistema de créditos, em que foram comparadas as pontuações dos diversos projectos. Então, atribuíram-se pontos se tínhamos crianças, se tínhamos idosos, se as casas eram passivas, se não tínhamos carro, se utilizávamos soluções ecológicas, e depois só tivemos de comparar os créditos de cada um. Os grupos apresentavam as suas intensões e a autarquia atribuíu a respectiva pontuação, concluindo assim quais os projectos mais ambiciosos. O valor do terreno por m<sup>2</sup> foi igual em todo o bairro e foi fixado, desde o início, por uma comissão independente. Os seus membros acordaram um valor de 400 Euros por m<sup>2</sup>, o que pode ser considerado um valor algo elevado, mas se tivermos em conta a qualidade dos arranjos exteriores, das infra-estruturas disponíveis e dividirmos o custo do terreno por três ou quatro pisos chegaremos à conclusão que é um preço muito convidativo. Além disso, é atribuído a cada lote

uma faixa de 1,5 metros a toda a volta, que permanecendo pública poderá ser ajardinada pelos residentes.

- **Isso pode explicar porque há tão poucos muros e vedações em Vauban?**
- Talvez sejamos um pouco mais liberais. E também porque nos conhecemos melhor. Enquanto planeávamos o bairro em conjunto fomos tornando amigos e entre amigos não se constroem grandes muros! As crianças tanto podem estar a brincar no nosso jardim como lá fora na zona comum. Então porque haveríamos de construir barreiras? Também a maneira como as ruas estão organizadas, faz com que, na sua grande maioria, apenas os respectivos residentes tenham interesse em ali passar. Alguns visitantes, sobretudo franceses, perguntam-nos se não existe um problema de segurança pelo facto de ser tudo tão aberto. Nós respondemos: está aberto nos dois sentidos. As pessoas podem espreitar com mais facilidade para o interior, mas nós podemos ver melhor quem está no jardim.
- **...a propósito de segurança, é interessante que durante todo o tempo que estive em Vauban não vi um único polícia...**
- Bem, a polícia aparece muito raramente, sobretudo para verificar se há carros estacionados fora das zonas autorizadas, mas não é muito frequente. De uma forma geral todos cumprem e sabem as regras que devem respeitar.
- **De facto... mesmo aqueles que aparentemente poderiam ter mais reservas em cumprir regras. Ontem passei o dia a fotografar e visitar alguns dos edifícios. Estive também na S.U.S.I.. Vive-se uma atmosfera diferente, de uma certa anarquia, por vezes mágica, por vezes quase assustadora...**
- É a sua maneira de viver, é a sua área privada... por exemplo, eu nunca levo grupos de visitantes aos jardins entre os edifícios da S.U.S.I.. São as suas salas de estar. Eles são extremamente amigáveis e temos que respeitar a sua forma de viver. Podemos pedir para entrar ou até ser convidados, mas não nos podemos esquecer que esses espaços são também as suas casas.

- **Nem todos são estudantes, pois não?**
- Aproximadamente 50% são estudantes e 50% são pessoas de rendimentos sociais.
- **Idosos também?**
- Sim, sim. Vivem pessoas de todas as idades.
- **É que não vemos muitas pessoas idosas em Vauban. Isso é um problema?**
- É verdade, não vemos. Aqueles que chegaram foram muito bem integrados. Desempenham o seu papel, estão comprometidos. Por exemplo, na edição do *Vauban Actuel*, o nosso jornal, outra senhora dinamiza visitas guiadas ao bairro, um outro senhor vende azeite proveniente da Grécia, pois tem lá amigos que lho enviam, alguns dinamizam a feira semanal de produtos naturais e biológicos... em regra são muito activos.
- **Muito bem, mudemos agora de assunto. Como está o mercado imobiliário em Vauban? O processo ficou fechado ou ainda existe oferta e procura?**
- Ainda existem algumas transacções, mas a maioria de nós construiu as suas casas pensando ficar por um longo período de tempo. Talvez quando as nossas crianças crescerem, talvez daqui a vinte anos. Mas existe alguma flutuação, eventualmente com um ou outro divórcio...
- **Mas existe já um mercado de segunda mão?**
- Sim, mas muito marginal. O bairro de Vauban tem uma enorme procura. Se consultarem os classificados do fórum de Vauban na internet, é só “procura-se”, “procura-se”, praticamente não há oferta.
- **Como foram escolhidas as tecnologias sustentáveis a incluir? Caso a caso ou havia um conjunto de requisitos a cumprir?**

- Havia o requisito de as casas a construir serem pelo menos “low energy”, ou seja consumirem no máximo 65 KWh/ano/m<sup>2</sup>, o que há 15 anos era muito ambicioso, mas que hoje seriam apenas casas *standard*. Nessa altura os regulamentos federais consideravam como *standard* o consumo de 110 KWh/ano/m<sup>2</sup>, mas desde 2002 temos os mesmos níveis para toda a Alemanha. Então o que construímos na altura passou, desde há oito anos, a cumprir apenas aquilo que passaram a ser os padrões *standard* alemães. O concelho municipal, decidiu que em toda a área de Freiburg, a partir do próximo ano, apenas seriam autorizadas casas passivas.
- E é já possível nesta altura fazer um balanço das tecnologias que foram utilizadas? Saber quais as que funcionaram e quais as que não resultaram tão bem?
- Bem, “o diabo está nos detalhes”. Um determinado equipamento pode não funcionar muito bem numa determinada situação, e isso não quer dizer que não seja bom. Temos estado a avaliar o que fizemos e por vezes verificamos que uma ou outra solução pode não ser a melhor, como aconteceu com a recolha das águas da chuva.
- Com que encargos é que os ” Baugruppen” ficaram? Apenas os edifícios em si ou também os espaços comuns?
- Apenas os custos do terreno, os custos de construção e claro, as despesas com os registos e escrituras.
- Sim, mas as zonas comuns, as zonas verdes, a iluminação pública?
- Tudo isso já ficou incluído no valor do terreno. Os 400 euros já incluíram os caminhos, as ruas, a iluminação...
- E a manutenção desses espaços?
- Os públicos serão mantidos pela administração e os privados pelos seus proprietários. Apenas terão que pagar as ligações à rede pública. Por exemplo, se

quisermos ligar o nosso edifício à rede de electricidade teremos que pagar 3.000 euros, mas não é obrigatório. Bem, e se tivermos um carro teremos que suportar o preço do lugar de estacionamento.

- **Falemos então de um dos conceitos mais fortes de Vauban. Já me referiu que não se proíbe a circulação automóvel mas o estacionamento fora das zonas próprias.**
- **Sim, não somos fundamentalistas sobre isso. Apenas escolhemos viver assim!**
- **Li num artigo que todos os anos os residentes têm que apresentar uma declaração atestando que não possuem um carro, ou que se o possuírem, terão adquirido já o correspondente lugar de estacionamento numa das garagens colectivas. É mesmo assim?**
- **Bem, a questão é uma questão legal. Na Alemanha existe um regulamento que obriga a que cada fogo inclua um lugar de estacionamento. Mas essa lei não diz onde tem que ser esse lugar. Então nós usámos essa lacuna e dissemos: “Ok, nós temos lugares de estacionamento, estão aqui!”. Mas não se pode desrespeitar a Lei e portanto teríamos mesmo de ter lugares de estacionamento algures. E para aqueles que não têm carro, que não precisam de carro, que não querem ter carro, e que por isso não precisam de ter um lugar de estacionamento, foi prevista uma zona na periferia do bairro, uma reserva para estacionamento à superfície. A administração aceitou o conceito e ficou definido que essas famílias ficariam dispensadas de possuir uma garagem ou um lugar individual mas teriam que assinar todos os anos a declaração que referiu e também de contribuir para essa reserva, valor que foi fixado em 3.700 Euros.**
- **Isso se não se tiver carro?**
- **Exacto. Se se tiver um carro ter-se-á que pagar 17.500 Euros correspondente ao lugar de estacionamento. É a contribuição para essa parcela de terreno. Se não tivermos um carro estaremos assim a poupar quase 14.000 euros. Foi a maneira que encontrámos para ultrapassar esse requisito de uma forma completamente legal.**

- **E como resolveram a situação para os visitantes?**
- Existem lugares próprios para os visitantes, quer nas duas garagens colectivas, quer nalgumas vias ao longo do bairro.
- **E eles aceitaram bem o facto de não poderem estacionar em frente à casa que vão visitar?**
- Muito bem, até porque fica muito mais barato. Não perdem tempo à procura de lugar, poupam nos parquímetros e ainda evitam as multas.
- **E como é a reacção dessas pessoas, dos vossos amigos quando visitam a vossa casa?**
- No nosso caso específico é um pouco diferente pois a nossa casa está fora desta zona “car-free”. No nosso projecto previmos alguns lugares de estacionamento em frente ao edifício mas não os usamos. Temos um acordo entre nós. Os lugares estão lá mas não os usamos. Apenas 3 ou 4 deles para os visitantes. Repare: 3 lugares x 52 semanas por ano = 156 lugares semanais por ano. Como no nosso edifício existem 20 apartamentos eu sei que tenho disponível um lugar mais de 7 semanas por ano. Ora isso é mais que suficiente para os meus amigos! Eu não tenho amigos para tanto, sobretudo que venham de carro! A maioria ou vem de bicicleta ou de eléctrico. E se precisar de mais, existem lugares nas duas garagens colectivas.
- **E como está a correr a experiencia do car-sharing? Como funciona?**
- Podemos reservar por telefone ou pela internet, recebemos um código de seis dígitos e a informação dos locais onde se encontram os carros disponíveis.
- **Mas funciona como um rent-a-car normal?**
- Também existem, mas a “Car-Sharing Association” não é um rent-a-car normal. Não é bem a mesma coisa. Recebemos o tal código, procuramos o carro, abrimos o carro

com um cartão electrónico e marcamos o código num teclado. Se o código estiver correcto, se for o carro certo, na hora combinada, então abre-se um compartimento onde estão as chaves do carro.

- **E é um sucesso? É mais barato que um aluguer normal?**
- Bem, se fizermos pequenos trajectos é bastante mais económico. Se precisarmos para umas férias de 3 semanas há sistemas mais baratos.
- **De qualquer forma, os residentes em Vauban têm vindo a abdicar de ter carro. É isso? Já não sentem essa necessidade?**
- Talvez para uma ida ao IKEA ou para compras maiores. A utilização por um dia pode custar uns 10 ou 12 euros.
- **Sim, mas não é um carro partilhado por um pequeno grupo de pessoas?**
- Não, não, a associação tem mais de 4.000 membros e estende-se por toda a área de Freiburg, com uma frota de 160 carros. Só afectos a Vauban há 16 carros para um universo de uns 400/500 membros.
- **Trata-se de um modelo próprio de Freiburg ou é comum ao resto da Alemanha?**
- Bem, neste momento estão a estudar a mudança do sistema, que até aqui era fechado, exclusivo para os membros, tornando-o compatível com a rede existente na Suíça.
- **Falemos agora de Co-geração. Foram criadas pequenas unidades para os diversos edifícios ou uma unidade para todo o bairro?**
- Em Vauban temos uma central única, mas nem todas as casas têm que estar ligadas. Por exemplo, se tivermos uma casa passiva podemos escolher se queremos ou não ligá-la à rede, pois o consumo é tão pequeno que não se torna financeiramente vantajoso. A questão é que o custo de ligação do ramal é calculado com base na



área do edifício e assim, se o nosso consumo for muito baixo o custo dessa ligação fica desproporcionalmente alto. Então declinámos, dissemos que o sistema é óptimo, mas no nosso caso, que praticamente não necessitamos de aquecimento, não seria rentável.

- **Mas o sistema apenas fornece calor, não electricidade...**
- Directamente, só calor. No nosso caso a electricidade está ligada à rede geral. Nunca sabemos se os electrões vêm da central de co-geração ou da rede, uma vez que a central introduz directamente na rede a electricidade produzida
- **E como é alimentada? A gás natural?**
- Sobretudo por aparas de madeira, que pela proximidade da Floresta Negra se torna o material mais rentável e de fácil fornecimento. E se não for suficiente, sobretudo no Inverno, podem accionar duas caldeiras a gás, mas pouco, só para compensar. A queima das aparas produz vapor, que por sua vez acciona um motor que irá produzir a electricidade que é injectada na rede. O vapor condensa-se, e essa água, como ainda se encontra a cerca de 90°, é encaminhada para a rede que abastece as diversas casas.
- Para lá do ribeiro podemos ver um conjunto de talhões, uns mais à maneira de hortas, outros parecem pequenos jardins pontuados por abrigos de madeira que parecem anunciar uma segunda casa. Como apareceu essa zona?
- Algumas delas já existiam antes de Vauban. Um dos maiores oferece uma série de actividades para crianças, funciona um pouco como jardim infantil no meio da natureza e foi uma iniciativa dos pais de Vauban. Quanto às hortas e jardins, são muito comuns nesta zona de Freiburg. Podem utilizá-las como quiserem, por vezes para produzir alimentos, outras apenas para fins recreativos.
- Ontem estive um pouco a observar a obra de uma das antigas casernas de Vauban, uma das residências universitárias. Estavam a forrá-la totalmente com placas de esferovite de alta densidade com cerca de 15 cm de espessura. Isso é

**comum nesta zona ou é mais uma das experiências de Vauban?**

- Não era muito comum, mas de há dez anos para cá houve um certo *boom*, sobretudo por causa do preço da energia.
- **O que lhe parece essa solução?**
- Bem... é uma boa solução, mas eu preferiria fibras de madeira, por exemplo. O poliestireno não é ecologicamente tão perfeito e os painéis de fibras de madeira compram-se nesta zona praticamente ao mesmo preço. Ou usaria lã mineral. Existem uns painéis bastantes estáveis e que podem depois ser rebocados. É colocada uma rede e depois recebem uma nova camada de reboco.
- **Mas não são soluções muito baratas...**
- Bem, os preços são ditados pelo mercado. As marcas competem e os preços vão ficando mais acessíveis. Neste momento a lã mineral é a solução mais acessível, está a ficar mais barata.
- **E existe produção nesta zona da Alemanha?**
- Sim, sim. Um dos maiores produtores de isolamentos para construção está sediado nesta região, em Stulingen, por isso não há gastos desnecessários com o transporte dos materiais e isso é muito importante. Procuramos utilizar, sempre que possível materiais de fontes não muito distantes.
- **A experiencia de Vauban criou de alguma forma um conjunto de arquitectos especializados em arquitectura sustentável?**
- Não só em Vauban. É preciso ver que Freiburg tem uma forte tradição nessa matéria e vamos verificando que a construção de casas passivas é cada vez mais popular. Independentemente de quem é o arquitecto o mais importante é ter um bom engenheiro, um bom “House Technology Engineer”. Ele pode ajudar muito o arquitecto. Mesmo que o arquitecto não tenha essa formação específica, o

engenheiro irá efectuar os cálculos e ajudar na definição dos pormenores construtivos. E isso tem de ser feito logo desde a primeira hora, caso contrário arriscamo-nos a falhar.

- **Um trabalho de equipa, portanto...**
- Exacto. A questão é que muitas vezes quem tem dinheiro para construir quer decidir tudo sozinho, o que é compreensível, e por isso prefere uma moradia unifamiliar. E para uma única casa um engenheiro com essa especialidade fica muito caro. Um rácio de um engenheiro para um fogo é demasiado penalizador. Então o arquitecto utiliza as mesmas soluções que sempre utilizou, os mesmos pormenores, os mesmos isolamentos, e não se fazem progressos. Agora, para um edifício de habitação para 20 famílias um engenheiro fica muito mais acessível, não só o arquitecto mas também um engenheiro que o possa acompanhar na procura das soluções e na correspondente pormenorização. Esse é um dos principais conflitos entre habitação individual e colectiva.
- **Mas em Vauban não são proibidas as casas unifamiliares?**
- Não, proibidas não. Mas têm que ser em banda, isoladas nunca. Em banda temos várias, aí umas 30 a 40, talvez mais, mas não podem ser isoladas. Temos também algumas bi-familiares.
- **Muito bem Andreas... gostava de lhe agradecer por toda a sua disponibilidade, quer para esta entrevista quer para as visitas que me proporcionou, mas sobretudo, dar-lhe os parabéns pelo que conseguiram fazer em conjunto e pela sua participação deste processo.**

## Anexo 5

### Inquérito aos residentes (versão traduzida para Português)

O seguinte inquérito é totalmente confidencial e destina-se a analisar a implementação e desenvolvimento do eco-bairro de Vauban, no âmbito da investigação para o Mestrado em Arquitectura. Todas as perguntas são de resposta facultativa.

1. Qual a sua idade?
2. Masculino/feminino?
3. Por que razão veio viver para Vauban?
4. Há quanto tempo vive em Vauban?
5. Como é constituída a sua família?
6. O estilo de vida em Vauban influenciou ou alterou de alguma forma a constituição do seu agregado familiar?
7. Quais os aspectos mais positivos de Vauban?
8. E os negativos?
9. Possui automóvel?
10. Já não tinha ou deixou de ter quando veio para Vauban?
11. Porque deixou de ter carro? Pelos custos? Por não necessitar dele? Para não poluir?
12. Como foi a adaptação à vida sem carros?
13. É utilizador do sistema de *car-sharing*?
14. Que sistemas sustentáveis/ecológicos dispõem a sua casa?
15. Qual deles lhe parece o mais eficaz?
16. Existe algum que lhe pareça não estar a compensar?
17. Que sistemas não estão implementados em sua casa e que gostaria de ver implementados?

## **Anexo 6**

### **Resumo dos inquéritos aos residentes**

#### **Introdução**

O inquérito foi realizado entre os dias 11 e 14 de Maio de 2010, nos espaços públicos exteriores do eco-bairro de Vauban, a um universo de 20 residentes maiores de idade, cuja escolha foi aleatória, unicamente com a excepção de garantir a participação de 50% de residentes do sexo masculino e 50% do sexo feminino. Foram escolhidos diferentes períodos do dia, na procura de um painel de inquiridos o mais heterogéneo possível.

Não se pretendeu com este inquérito elaborar um levantamento científico das formas de vida dos habitantes do eco-bairro, mas antes recolher um conjunto de dados que pudesse enriquecer o conhecimento do caso em estudo.

Foi informado aos entrevistados que estava garantida a confidencialidade das suas respostas, bem como o âmbito em que o inquérito estava a ser realizado. Os inquéritos foram conduzidos em língua inglesa, apresentando-se de seguida um resumo das respostas obtidas.

#### **Resumo das respostas obtidas no inquérito efectuado aos residentes do eco-bairro de Vauban**

##### **1. Qual a sua idade?**

Foram entrevistados residentes dos 19 aos 63 anos, resultando uma média de 34 anos.

##### **2. Masculino/feminino?**

50% masculino

50% feminino

**3. Por que razão veio viver para Vauban?**

- 65% por me identificar com os pressupostos do bairro
- 15% por na altura estar a comprar casa
- 10% por ter sido convidado por amigos que queria constituir um *Baugrupen*
- 5% por me ter envolvido nos grupos de trabalho
- 5% não respondo

**4. Há quanto tempo vive em Vauban?**

- 10% há 9 anos
- 20% há 8 anos
- 35% há 6 anos
- 25% há 5 anos
- 10% há 2 anos

**5. Como é constituída a sua família?**

- 20% só uma pessoa
- 15% casal sem filhos
- 30% casal com 1 filho
- 25% casal com 2 filhos
- 10% casal com 3 filhos

**6. O estilo de vida em Vauban influenciou ou alterou de alguma forma a constituição do seu agregado familiar?**

- 45% não
- 25% sim, aumentando o agregado
- 30% não sabem se influenciou

**7. Quais os aspectos mais positivos de Vauban?**

- 85% o ambiente geral
- 75% ter poucos carros
- 55% o relacionamento entre as pessoas
- 45% a autonomia das crianças
- 35% bons equipamentos escolares
- 25% ter um leque de comércio e os serviços muito completo

**8. E os negativos?**

- 15% referiu as excursões/visitas de estudo
- 5% a falta de casas livres
- 85% não referiu nenhum aspecto

**9. Possui automóvel?**

- 55% sim
- 45% não

**10. Já não tinha ou deixou de ter quando veio para Vauban?**

- 35% já não tinha
- 65% deixou de ter

**11. Porque deixou de ter carro? Pelos custos? Por não necessitar dele? Para não poluir?**

- 75% por não necessitar
- 15% para não poluir
- 10% pelos custos

**12. Como foi a adaptação à vida sem carros?**

- 65% sem dificuldades
- 30% foi necessária alguma força de vontade
- 5% difícil

**13. É utilizador do sistema de *car-sharing*?**

- 65% não
- 25% pontualmente
- 10% com frequência

**14. Que sistemas sustentáveis/ecológicos dispõem a sua casa?**

- 75% painéis solares térmicos
- 20% painéis solares fotovoltaicos
- 35% central de co-geração
- 65% ligação à rede de aquecimento do bairro



35% aproveitamento de águas pluviais

85% recolha selectiva de resíduos

70% isolamentos exteriores eficazes

15% esgotos sanitários por vácuo

45% coberturas ajardinadas

**15. Qual deles lhe parece o mais eficaz?**

65% painéis solares térmicos

25% ligação à rede de aquecimento do bairro

10% não sei/não respondo

**16. Existe algum que lhe pareça não estar a compensar?**

65% não

15% o aproveitamento das águas pluviais

20% não sei/não respondo

**17. Que sistemas não estão implementados em sua casa e que gostaria de ver implementados?**

25% Painéis solares fotovoltaicos

60% tenho os necessários

15% não sei/não respondo

**Breves conclusões**

Apesar do reduzido painel de inquiridos é possível extrair algumas conclusões relativas ao modo de vida no bairro:

A amostra é composta maioritariamente por casais com filhos, que vieram a integrar o bairro por partilharem as suas preocupações ecológicas. É interessante verificar que alguns dos inquiridos (25%) referiram que a qualidade de vida no bairro influenciou o aumento da composição dos seus agregados familiares revelando um efeito demográfico que poderá valer a pena estudar com mais profundidade.

Quase metade deles (45%) não possui um carro próprio, e desses um número substancial (65%) deixou de o ter após viver em Vauban, em grande parte por não necessitar dele. Ainda assim, só 25% dos inquiridos utilizam regularmente o sistema de partilha de automóveis.

De uma forma geral mostram-se satisfeitos com as soluções sustentáveis incluídas nos seus edifícios, destacando o aquecimento solar térmico como o sistema mais eficaz.

Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.

## Anexo 7

### Pacto dos Autarcas

*Convenant of Mayors*, assinado em Agosto de 2009, no âmbito da União Europeia, por mais de 600 municípios, 14 dos quais portugueses

**CONSIDERANDO** que o Painel Intergovernamental sobre as Alterações Climáticas confirmou que as alterações climáticas são uma realidade e que a utilização de energia relacionada com actividades humanas é amplamente responsável pelas mesmas;

**CONSIDERANDO** que, em 9 de Março de 2007, a UE adoptou o pacote "Energia para um mundo em mudança", comprometendo-se unilateralmente a reduzir as suas emissões de CO<sub>2</sub> em 20% até 2020, em consequência do aumento de 20% da eficiência energética e da quota de 20% das fontes de energia renováveis no cabaz energético da UE;

**CONSIDERANDO** que o Plano de Acção comunitário para a Eficiência Energética: Concretizar o Potencial inclui como prioridade a criação de um Pacto de Autarcas;

**CONSIDERANDO** que o Comité das Regiões da UE releva a necessidade de congregar as forças locais e regionais, visto a governação a vários níveis constituir um instrumento útil para aumentar a eficácia das acções empreendidas contra as alterações climáticas, e que, por conseguinte, encoraja a participação das regiões no pacto de autarcas;

**CONSIDERANDO** que estamos dispostos a seguir as recomendações da Carta de Leipzig sobre as Cidades Europeias Sustentáveis em relação à necessidade de melhorar a eficiência energética;

**CONSIDERANDO** que estamos cientes da existência dos Compromissos de Aalborg, que estão na base de muitos esforços em curso em matéria de sustentabilidade urbana e de processos da Agenda 21 Local;

**CONSIDERANDO** que reconhecemos que as autoridades locais e regionais partilham com os governos nacionais a responsabilidade de lutar contra o aquecimento mundial e que têm de estar empenhadas nisso, independentemente dos compromissos de outras partes;

**CONSIDERANDO** que as cidades e os municípios são directa e indirectamente responsáveis (através de produtos e serviços utilizados pelos cidadãos) por mais de metade das emissões de gases com efeito de estufa em consequência da utilização de energia relacionada com actividades humanas;

**CONSIDERANDO** que o compromisso comunitário de reduzir as emissões só será atingido se for partilhado entre as partes interessadas locais, os cidadãos e os respectivos agrupamentos;

**CONSIDERANDO** que as autoridades locais e regionais, que representam a administração mais próxima dos cidadãos, devem liderar as acções e dar o exemplo;

**CONSIDERANDO** que muitas das acções em matéria de eficiência energética e fontes de energia renováveis necessárias para enfrentar as alterações climáticas são da esfera de competência do poder local ou não são concretizáveis sem o seu apoio;

**CONSIDERANDO** que os Estados-Membros da UE podem beneficiar de uma acção descentralizada eficaz ao nível local, de forma a realizar o seu compromisso de redução das emissões de gases com efeito de estufa;

**CONSIDERANDO** que as autoridades locais e regionais em toda a Europa estão a reduzir os poluentes que causam o aquecimento mundial através de programas de eficiência energética, incluindo a mobilidade urbana sustentável, e da promoção de fontes de energia renováveis;

#### **NÓS, AUTARCAS, COMPROMETEMO-NOS A**

**superar os objectivos** definidos pela UE para 2020 reduzindo as emissões nos nossos territórios respectivos em, pelo menos, 20% mercê da aplicação de um plano de acção em matéria de energia sustentável nas áreas de actividade que relevam das nossas competências. O compromisso e o plano de acção serão ratificados de acordo com os respectivos procedimentos;

**elaborar um inventário de referência das emissões** como base para o plano de acção em

matéria de energia sustentável;

**apresentar o plano de acção em matéria de energia sustentável** no prazo de um ano a contar da data da assinatura por cada um de nós do presente pacto;

**adaptar as estruturas municipais**, incluindo a atribuição de recursos humanos suficientes, a fim de levar a cabo as acções necessárias;

**mobilizar a sociedade civil nas nossas áreas geográficas para participar no desenvolvimento do plano de acção**, delineando as políticas e medidas necessárias para aplicar e realizar os objectivos do plano. O plano de acção será elaborado em cada território e em seguida apresentado ao secretariado do Pacto no ano seguinte à sua assinatura;

**apresentar um relatório de aplicação**, pelo menos, de dois em dois anos após a apresentação do plano de acção para fins de avaliação, acompanhamento e verificação;

**partilhar a nossa experiência** e o nosso saber-fazer com outras entidades territoriais;

**organizar Dias da Energia ou Dias do Pacto Municipal** em cooperação com a Comissão Europeia e outras partes interessadas, permitindo aos cidadãos beneficiar directamente das oportunidades e vantagens oferecidas por uma utilização mais inteligente da energia e informar periodicamente os meios de comunicação social locais sobre a evolução do plano de acção;

**participar e contribuir para a Conferência anual de Autarcas da UE** para uma Europa da Energia Sustentável;

**divulgar a mensagem do Pacto** nos fóruns apropriados e, em particular, encorajar outros autarcas a aderir ao Pacto;

**aceitar a exclusão de membro do Pacto**, sujeita a aviso prévio por escrito do secretariado, nos seguintes casos:

- i) não apresentação do plano de acção em matéria de energia sustentável no prazo de um ano a contar da data da assinatura do presente pacto;
- ii) não cumprimento do objectivo global de redução de CO<sub>2</sub> estabelecido no Plano de Acção devido à não aplicação ou a aplicação insuficiente do plano de acção;
- iii) não apresentação de relatório em dois períodos seguidos.

## **NÓS, AUTARCAS, APROVAMOS**

**a decisão da Comissão Europeia de constituir e financiar uma estrutura** de apoio técnico e promocional, incluindo a aplicação de instrumentos de avaliação e acompanhamento, mecanismos para facilitar o intercâmbio de conhecimento entre os territórios e instrumentos para facilitar a reprodução e multiplicação de iniciativas bem-sucedidas, na medida das disponibilidades orçamentais;

**a missão da Comissão Europeia de coordenar** a Conferência de Autarcas da UE para uma Europa da Energia Sustentável;

**a intenção declarada da Comissão Europeia de facilitar a troca de experiências** entre as entidades territoriais participantes, a apresentação de orientações e exemplos de referência para eventual aplicação e a ligação a actividades e redes existentes que apoiam o papel do poder local em matéria de protecção do ambiente. Esses exemplos de referência devem fazer parte integrante do presente Pacto e ser indicados nos anexos;

**o apoio da Comissão Europeia no sentido de favorecer o reconhecimento e a visibilidade pública** das cidades e dos municípios que participam no Pacto através da utilização de um logótipo "Europa da Energia Sustentável" e dos seus instrumentos de comunicação a fim de promover a iniciativa;

**o forte apoio do Comité das Regiões** ao Pacto e seus objectivos em representação das autoridades locais e regionais da UE; a assistência que os Estados-Membros, as regiões, as províncias, as "cidades mentoras" e outras **estruturas institucionais** que apoiam o Pacto de Autarcas dão aos municípios mais pequenos para que estes possam acatar as condições



estabelecidas no presente Pacto;

## **NÓS, AUTARCAS, APELAMOS**

**à Comissão Europeia e às administrações nacionais** para que estabeleçam esquemas de cooperação e estruturas de apoio coerentes a fim de ajudar os signatários do Pacto a aplicar os nossos planos de acção em matéria de energia sustentável;

**à Comissão Europeia e às administrações nacionais** para que considerem as actividades constantes do Pacto como prioritárias nos respectivos programas de apoio e que informem e envolvam os municípios na elaboração de políticas e sistemas de financiamento respeitantes ao nível local que se inserem nos objectivos do Pacto;

**à Comissão Europeia para que negoceie com os actores financeiros** a criação de instrumentos

financeiros destinados a facilitar a realização das tarefas constantes dos planos de acção;

**às administrações nacionais** para que envolvam as autoridades locais e regionais na preparação e implementação dos planos de acção nacionais em matéria de eficiência energética e de fontes de energia renováveis;

**à Comissão Europeia e às administrações nacionais** para que apoiem a execução dos nossos planos de acção conformes aos princípios, regras e modalidades já estabelecidos e àqueles que possam vir a ser decididos futuramente pelas Partes a nível mundial, nomeadamente no âmbito da Convenção-Quadro das Nações Unidas sobre as Alterações Climáticas (CQNUAC). O nosso envolvimento activo na redução das emissões de CO<sub>2</sub> poderá também conduzir a uma meta mais ambiciosa à escala mundial.

**NÓS, AUTARCAS, INSTAMOS OUTRAS AUTORIDADES LOCAIS E REGIONAIS A  
ADERIREM À INICIATIVA DO PACTO DE AUTARCAS E OUTRAS PARTES  
INTERESSADAS IMPORTANTES A FORMALIZAREM O SEU CONTRIBUTO PARA O  
PACTO.**

## **ANEXOS**

## 1. Funções do poder local na realização de tarefas

**Medidas de eficiência energética, projectos em matéria de energias renováveis e outras acções relacionadas com a energia podem ser postas em prática em diversos domínios de actividade das autoridades locais e regionais.**

- Consumidor e prestador de serviços

As autoridades locais ocupam muitos edifícios que consomem muita energia, por exemplo, no aquecimento e na iluminação. A implementação de programas e de acções para economizar energia nos edifícios públicos é um domínio em que podem ser realizadas grandes poupanças.

As autoridades locais e regionais fornecem também serviços de energia intensiva, como é o caso dos transportes públicos e da iluminação pública, áreas em que podem ser feitas melhorias. E mesmo no caso de a autarquia ter adjudicado esses serviços a outros fornecedores, podem ser aplicadas medidas para reduzir a utilização de energia através de contratos públicos de fornecimento e de serviços.

- Organizador, promotor e regulador

O ordenamento do território e a organização do sistema de transporte são da responsabilidade da maior parte das autoridades locais e regionais. Decisões estratégicas em matéria de desenvolvimento urbano para, nomeadamente, impedir a expansão urbana, podem reduzir a utilização de energia nos transportes.

As autoridades locais e regionais podem desempenhar frequentemente um papel regulador, por exemplo, estabelecendo normas de desempenho energético ou prevendo a instalação nos novos edifícios de equipamentos de energias renováveis.

- Consultor, motivador e modelo

As autoridades locais e regionais podem contribuir para informar e motivar os residentes,

as empresas e outras partes interessadas locais sobre modos mais eficazes de utilizar a energia. As acções de sensibilização são essenciais para que toda a comunidade se empenhe em apoiar as políticas energéticas sustentáveis. As crianças são para os projectos de poupança de energia e em matéria de energias renováveis um público importante, pois transmitem os ensinamentos obtidos mesmo fora da escola. É ainda importante que as autoridades dêem o exemplo e que o papel que desempenham no tocante às actividades em matéria de energia sustentável possa servir de modelo.

- Produtor e fornecedor

As autoridades locais e regionais podem promover a produção local de energia e a utilização de fontes de energia renováveis. Os sistemas locais de produção combinada de calor e electricidade a partir da biomassa são um bom exemplo. As autoridades locais e regionais podem também encorajar os cidadãos a pôr em prática projectos ligados às energias renováveis dando apoio financeiro às iniciativas locais.

## **2. Referências de Excelência**

Por "Referências de Excelência" entendem-se as iniciativas ou programas que representam um modelo mundial de aplicação bem-sucedida de conceitos de desenvolvimento em matéria de energia sustentável em ambientes urbanos. Representantes das Referências de Excelência afirmam através do Pacto estarem disponíveis para partilhar a sua experiência e ajudar os municípios a aplicar estratégias semelhantes, quando exequíveis e convenientes, e comprometem-se a facilitar a transferência de conhecimentos, divulgando a informação, incluindo orientações, participando nas manifestações dos signatários do Pacto e, em geral, cooperando diariamente com ele.

Novas Referências de Excelência podem aderir ao Pacto em qualquer momento desde que:

- o seu potencial seja sujeito a uma avaliação técnica por peritos designados pela Comissão e considerado excelente;
- sejam aprovadas por, pelo menos, um autarca signatário do Pacto;

- se comprometam, por escrito, a cumprir um programa de trabalho que preveja acções de divulgação dirigidas às cidades e aos municípios do Pacto, incluindo a elaboração de relatórios
- dobro o impacto das suas actividades no âmbito do Pacto.

### **3. Estruturas de apoio**

O Pacto de Autarcas está aberto às cidades europeias, seja qual for a sua dimensão. As cidades ou os municípios que, pela sua dimensão, não dispõem dos recursos necessários para elaborar um inventário ou preparar e traçar um plano de acção devem ser apoiados pelas administrações que possuam essas capacidades. Essas estruturas de apoio podem ser regiões, distritos, províncias, aglomerações, zonas NUTS III ou cidades mentoras. Cada uma delas será reconhecida expressamente pela Comissão como actor fundamental do Pacto. O grau de participação no Pacto bem como as condições específicas dessa participação, incluindo os poderes de decisão, serão pormenorizados num acordo específico escrito.

## Anexo 8

### Lei n.º 131/99 de 28 de Agosto

#### Regime de Alienação e Reafecção dos Imóveis pertencentes ao domínio privado do Estado

*Primeira alteração, por apreciação parlamentar, do Decreto-Lei n.º 32/99, de 5 de Fevereiro, que aprova o regime de alienação e da reafecção dos imóveis pertencentes ao domínio privado do Estado afectos ao Ministério da Defesa Nacional.*

A Assembleia da República decreta, nos termos da alínea c) do artigo 161.º da Constituição, para valer como lei geral da República, o seguinte:

#### Artigo 1.º

É aditado o artigo 1.º-A ao Decreto-Lei n.º 32/99, de 5 de Fevereiro, com a seguinte redacção:

.../...

#### Artigo 2.º

Os artigos 4.º, 5.º, 6.º, 7.º e 9.º do Decreto-Lei n.º 32/99, de 5 de Fevereiro, passam a ter a seguinte redacção:

#### «Artigo 4.º

[...]

1 - A desafecção de imóveis do domínio público militar e correspondente integração no domínio privado do Estado é feita por resolução do Conselho de Ministros, mediante proposta do Ministro da Defesa e Ministro das Finanças, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo seguinte.

2 - A proposta referida no número anterior deve ser fundamentada, designadamente, com a informação sobre as possibilidades, de afectação a outras funções públicas e as razões para essa afectação não ser realizada.

3 - (Anterior n.º 2.)

4 - (Anterior n.º 3.)

#### Artigo 5.º

##### Proposta de alienação

1 - A proposta de alienação dos imóveis do domínio privado do Estado afectos ao Ministério da Defesa Nacional é formulada por despacho conjunto dos Ministros da Defesa Nacional e das Finanças.

2 - O despacho referido no número anterior deve identificar o imóvel ou imóveis cuja alienação é proposta e a respectiva modalidade de alienação.

3 - A proposta de alienação não impede que os imóveis venham a ser reintegrados no domínio público militar por despacho conjunto nos termos do n.º 1, ou objecto de reafecção a outro órgão ou serviço do Estado nos termos do presente diploma.

#### Artigo 6.º

[...]

1 - Os critérios gerais de alienação e o respectivo processo são regulados por decreto-lei.

2 - A alienação efectua-se por negócio jurídico oneroso tendo em conta a avaliação do imóvel em causa, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 7.º, com outorga do Estado, do Ministro da Defesa Nacional.

3 - A decisão de alienação tem de ser ratificada pelo Conselho de Ministros.

#### Artigo 7.º

[...]

1 - ...

a) ...

b) ...

2 - ...

3 - A alienação de imóveis a favor de outras pessoas colectivas de direito público ou de entidades particulares de interesse público pode fazer-se mediante cessão a título definitivo, tendo em conta, para efeitos de determinação da contrapartida, a utilização do imóvel para actividades de interesse público, podendo ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do decreto-lei a que se refere o n.º 1 do artigo 6.º .

#### Artigo 9.º

##### **Receitas**

1 - ...

2 - ...

3 - A aplicação referida no número anterior em infra-estruturas, equipamentos e bens não pode ser feita se expressamente prevista na Lei de Programação Militar como fonte de financiamento e para os programas nessa lei previstos.

4 - (Anterior n.º 3.)

Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.

Aprovada em 2 de Julho de 1999.



## Anexo 9

### Decreto-Lei n.º 32/99 de 5 de Fevereiro

#### Regime da alienação dos imóveis excedentários pertencentes ao domínio privado do Estado afectos ao Ministério da Defesa Nacional

A desconstitucionalização do serviço militar obrigatório, a redefinição das missões, a alteração do conceito militar no quadro interno e internacional, a alteração do conceito estratégico militar, a introdução de novos equipamentos resultantes da evolução tecnológica, determinam alterações no sistema de forças e no dispositivo das Forças Armadas portuguesas.

Assim, tem-se vindo a reequacionar a dimensão e localização do património imobiliário afecto às Forças Armadas, desenvolvida a consciência da necessidade da sua adequação a novas realidades, a novas concepções de defesa e das próprias Forças Armadas.

Grande parte do património imobiliário das Forças Armadas, em resultado das suas características originárias ou da forma como foi adquirido, reveste-se de valor histórico, social, económico, ambiental ou urbanístico reconhecido, constituindo, no todo ou em parte, património de interesse público, algum dele elevado à categoria de monumento nacional.

Ora, consabidas as dificuldades orçamentais em afectar verbas adicionais para custear a manutenção e adaptação de semelhante património a fins diferentes, muitas vezes de mera fruição cultural pelos cidadãos, foi-se preferindo mantê-lo na esfera militar, já que a sua ocupação e utilização pelas Forças Armadas implicava também a sua reparação e manutenção, senão do ponto de vista estritamente monumental, pelo menos do ponto de vista da sua conservação infra-estrutural.

A alienação e reafecção do património imobiliário afecto às Forças Armadas tem vindo a ser feita com suporte em normas e diplomas avulsos, tornando-se agora oportuna a sistematização em instrumento legal adequado do correspondente regime.

Importa, pois, promover a elaboração do referido quadro legal que regule o processo de alienação ou reafecção do património imobiliário que, por desafecção dominial militar, esteja apto a integrar o domínio privado do Estado e, eventualmente, o comércio imobiliário.

Na especialidade, pretende-se distinguir claramente a competência para a alienação e o *modus faciendi* desta, de forma a assegurar as necessidades de transparência do procedimento e a sua exequibilidade.

Delimitam-se os casos de alienação e de desafecção do domínio público, dado que o procedimento de

desafecção é lógica e necessariamente prévio à alienação.

No domínio da competência, assegura-se a inexistência de conflitos positivos e negativos, bem como a eficácia do procedimento, com a consequente desburocratização.

Quanto à afectação das receitas geradas, estabelece-se o respectivo critério, em respeito dos objectivos que vêm a ser seguidos nesta matéria.

Assim, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta, para valer como lei geral da República, o seguinte:

#### **Artigo 1.º**

##### **Objecto**

1 - O presente diploma tem por objecto estabelecer o regime da alienação dos imóveis excedentários ou desadequados pertencentes ao domínio privado do Estado afectos ao Ministério da Defesa Nacional, bem como o regime da afectação ou reafecção dos mesmos imóveis a um órgão ou serviço do Estado.

2 - A constituição de direitos reais menores sobre os imóveis referidos no número anterior está sujeita ao disposto no presente diploma, com as necessárias adaptações.

#### **Artigo 1.º-A**

##### **Função preferencial**

(Aditado pelo artigo 1.º da Lei n.º 131/99, de 28 de Agosto).

Os imóveis afectos à Defesa Nacional e que deixem de estar devem ser preferencialmente afectos a outras funções do Estado e de outras pessoas colectivas públicas.

#### **Artigo 2.º**

##### **Alienação de imóveis pertencentes ao domínio público militar**

Os imóveis integrados no domínio público militar só podem ser alienados após a sua integração no domínio privado do Estado por desafecção do domínio público.

#### **Artigo 3.º**

##### **Definições**

Para efeitos do presente diploma, entende-se por:

- a) Afectação ou reafecção - atribuição a um órgão ou serviço do Estado dos poderes de uso e

fruição de imóvel pertencente ao Estado;

b) Alienação - transmissão do direito de propriedade, ou de outro direito real, sobre imóvel objecto do presente diploma a favor de outra pessoa, singular ou colectiva, de direito público ou de direito privado;

c) Desafecção do domínio público - acto que determina que os imóveis deixam de estar classificados como de domínio público militar;

d) Domínio privado do Estado - acervo de bens pertencentes ao Estado, que estão na sua total disponibilidade em termos de direito privado.

#### **Artigo 4.º**

##### **Desafecção do domínio público**

1 - A desafecção de imóveis do domínio público militar e correspondente integração no domínio privado do Estado é feita por despacho do Ministro da Defesa Nacional, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo seguinte.

(Ver nova redacção dada pelo artigo 2.º da Lei n.º 131/99, de 28 de Agosto).

2 - Compete ao Ministério da Defesa Nacional, através da Direcção-Geral de Infra-Estruturas, promover o processo de desafecção do domínio público militar dos imóveis considerados não adequados ou excedentários, procedendo à sua integração no domínio privado do Estado afecto ao Ministério da Defesa Nacional.

(Ver nova redacção dada pelo artigo 2.º da Lei n.º 131/99, de 28 de Agosto).

3 - Os imóveis integrados no domínio privado do Estado nos termos dos números anteriores permanecem afectos ao Ministério da Defesa Nacional enquanto não forem alienados ou reafectados a outro órgão ou serviço.

(Ver nova redacção dada pelo artigo 2.º da Lei n.º 131/99, de 28 de Agosto).

3 - Os imóveis integrados no domínio privado do Estado nos termos dos números anteriores permanecem afectos ao Ministério da Defesa Nacional enquanto não forem alienados ou reafectados a outro órgão ou serviço.

(Aditado pelo artigo 2.º da Lei n.º 131/99, de 28 de Agosto).

#### **Artigo 5.º**

### **Autorização para alienação**

(Ver nova redacção dada pelo artigo 2.º da Lei n.º 131/99, de 28 de Agosto).

1 - A alienação dos imóveis do domínio privado do Estado afectos ao Ministério da Defesa Nacional está sujeita a autorização dos Ministros da Defesa Nacional e das Finanças, a conceder mediante despacho conjunto.

2 - O despacho referido no número anterior deve identificar o imóvel ou imóveis cuja alienação é autorizada e a respectiva modalidade de alienação.

3 - A autorização para alienação não impede que os imóveis venham a ser reintegrados no domínio público militar por despacho do Ministro da Defesa Nacional, ou objecto de reafecção a outro órgão ou serviço do Estado nos termos do presente diploma.

### **Artigo 6.º**

#### **Alienação**

1 - A alienação efectua-se através da celebração de negócio jurídico oneroso, tendo em conta a avaliação do imóvel em causa, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 7.º .  
(Ver nova redacção dada pelo artigo 2.º da Lei n.º 131/99, de 28 de Agosto).

2 - O processo e critérios gerais de alienação são regulados por portaria conjunta dos Ministros da Defesa Nacional e das Finanças.

(Ver nova redacção dada pelo artigo 2.º da Lei n.º 131/99, de 28 de Agosto).

3 - Compete ao Ministro da Defesa Nacional proceder à alienação dos imóveis do domínio privado do Estado que lhe estejam afectos, bem como definir os termos e condições em que a mesma deverá ser promovida.

(Ver nova redacção dada pelo artigo 2.º da Lei n.º 131/99, de 28 de Agosto).

4 - Para efeitos do disposto no número anterior, pode ser contratada entidade legalmente habilitada para o exercício da actividade de promoção ou mediação imobiliária.

(Eliminada pelo artigo 2.º da Lei n.º 131/99, de 28 de Agosto).

### **Artigo 7.º**

#### **Modalidades**

1 - A alienação de imóveis integrados no domínio privado do Estado afectos ao Ministério da Defesa Nacional poderá efectuar-se por uma das seguintes modalidades:

a) Concurso público;

b) Negociação particular.

2 - A modalidade de alienação dos imóveis a prosseguir é fixada pelo despacho previsto no artigo 5.º

3 - A alienação de imóveis a favor de outras pessoas colectivas de direito público ou de entidades particulares de interesse público pode fazer-se mediante cessão a título definitivo, tendo em conta, para efeitos de determinação da contrapartida, a utilização do imóvel para actividades de interesse público, podendo ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos da portaria a que se refere o n.º 2 do artigo 6.º.

(Ver nova redacção dada pelo artigo 2.º da Lei n.º 131/99, de 28 de Agosto).

#### **Artigo 8.º**

##### **Reafecção**

1 - A reafecção dos imóveis do domínio privado do Estado afectos ao Ministério da Defesa Nacional é decidida por despacho conjunto do Ministro da Defesa Nacional, do Ministro das Finanças e do ministro com tutela sobre o órgão ou serviço destinatário do uso e fruição do imóvel.

2 - Compete à Direcção-Geral de Infra-Estruturas promover as diligências necessárias à selecção da entidade destinatária da reafecção, após a qual deve proceder à instrução e apresentação do processo ao Ministro da Defesa Nacional.

3 - A Direcção-Geral do Património, do Ministério das Finanças, e o órgão ou serviço em causa celebram um auto de afectação e entrega, posteriormente comunicado à Direcção-Geral de Infra-Estruturas, do Ministério da Defesa Nacional.

#### **Artigo 9.º**

##### **Receitas**

1 - Revertem para o Ministério da Defesa Nacional 75% das receitas pecuniárias obtidas com a alienação dos imóveis, a totalidade das compensações pecuniárias advenientes da reafecção e as compensações em espécie que eventualmente sejam previstas nas alienações ou reafecções.

2 - O produto das receitas pecuniárias do Ministério da Defesa Nacional será aplicado, de acordo com o fixado por despacho do Ministro da Defesa Nacional e do Ministro das Finanças, na constituição do capital inicial do Fundo de Pensões dos Militares das Forças Armadas, em despesas com construção e manutenção de infra-estruturas afectas ao Ministério da Defesa Nacional e para aquisição de equipamentos e bens necessários à modernização e operacionalidade das Forças Armadas.

3 - São ainda consignados à Direcção-Geral de Infra-Estruturas, do Ministério da Defesa Nacional, nos termos do artigo 5.º da Lei n.º 8/90, de 20 de Fevereiro, 5% do valor líquido das alienações ou reafecções, para cobertura de despesas efectuadas com a gestão do património imobiliário afecto ao Ministério da Defesa Nacional, designadamente para pagamento de aquisições de bens e serviços necessários a avaliações de imóveis, inventariação e cadastro, matriciação e registo predial e despesas com a alienação ou reafecção de prédios, incluindo as respeitantes à selecção e pagamento de serviços de mediador imobiliário.

(Ver nova redacção dada pelo artigo 2.º da Lei n.º 131/99, de 28 de Agosto).

4 - (anterior n.º 3)

#### **Artigo 10.º**

##### **Administração transitória**

1 - Enquanto não estiverem concluídos os processos de desafecção do domínio público militar e de alienação ou reafecção dos prédios, incumbe ao Ministério da Defesa Nacional a sua conservação e manutenção.

2 - Pode o Ministério da Defesa Nacional, designadamente para cumprimento das obrigações de conservação dos imóveis referidos no artigo anterior, promover protocolos ou acordos de utilização temporária que tenham por objecto os referidos imóveis, revertendo as contrapartidas, se as houver, para cobertura de despesas com a manutenção e gestão patrimonial dos mesmos.

3 - Os protocolos ou acordos de utilização temporária previstos no número anterior serão celebrados por período não superior a um ano, prorrogável por iguais períodos, ouvido o Ministério das Finanças.

#### **Artigo 11.º**

##### **Registo predial**

1 - Em caso de desactualização do registo predial por deficiência do trato sucessivo, pode a Direcção-Geral de Infra-Estruturas, do Ministério da Defesa Nacional, recorrer ao processo especial do respectivo suprimento, previsto nos artigos 3.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 312/90, de 2 de Outubro, ou a outras formas previstas na lei.

2 - A Direcção-Geral de Infra-Estruturas pode ainda recorrer, por intermédio da repartição de finanças competente em razão da localização do prédio, ao processo de justificação administrativa para registo e inscrição a favor do Estado, nos termos do Decreto-Lei n.º 34565, de 2 de Maio de 1945, ficando investida nos poderes para o efeito necessários.

3 - Constituem documentos bastantes de prova de transferência da propriedade ou outro direito real, para efeitos de registo de inscrição predial a favor dos adquirentes, os documentos que concretizem a entrega do

prédio alienado consoante as modalidades mencionadas no n.º 1 do artigo 7.º

## **Artigo 12.º**

### **Processos pendentes**

O regime jurídico constante do presente diploma é aplicável aos prédios militares ainda não alienados que constam dos Decretos-Leis n.ºs 154/90, de 17 de Maio, 345/90, de 3 de Novembro, 201/91, de 29 de Maio, 419/91, de 29 de Outubro, 168/92, de 8 de Agosto, 62/93, de 5 de Março, 151/94, de 26 de Maio, 190/95, de 28 de Julho, e 318/97, de 25 de Novembro, sem prejuízo da completa execução das alienações e reafectações já decididas nos termos dos mesmos diplomas.

## **Artigo 13.º**

### **Alteração ao Decreto-Lei n.º 419/91, de 29 de Outubro**

O artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 419/91, de 29 de Outubro, passa a ter a seguinte redacção:

«Artigo 2.º

É ainda autorizada a alienação, em regime de hasta pública, ou por cessão a título definitivo a pessoas colectivas de direito ou a instituições particulares de interesse público, dos seguintes imóveis:

- a) ...
- b) ...
- c) ...
- d) ...
- e) ...
- f) ...
- g) ...
- h) ...
- i) ...
- j) ...
- l) ...
- m) ...
- n) ...
- o) ...
- p) ...
- q) ...
- r) ...
- s) ...
- t) ...
- u) ...
- v) ...

Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.

x) ...

z) ...

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 3 de Dezembro de 1998.



Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.

## Anexo 10

### Decreto-Lei n.º 280/2007 de 7 de Agosto

#### Regime do Património Imobiliário Público

O presente decreto-lei corporiza a reforma do regime do património imobiliário público, guiando-se por objectivos de eficiência e racionalização dos recursos públicos e de adequação à actual organização do Estado.

Os contextos políticos, económicos e jurídicos existentes ao longo de mais de seis décadas, nomeadamente aquando da aprovação dos diplomas mais antigos e ainda em vigor, sofreram modificações de tal ordem que o actual quadro legal já não permite dar resposta às exigências em que se deve desenvolver a gestão do património imobiliário público. Impõe -se, pois, substituir a vasta e dispersa legislação, indo ao encontro das preocupações de simplificação e de sistematização que tornem o regime do património imobiliário público mais acessível e transparente. Numa primeira vertente, o presente decreto -lei contempla os princípios que regulam a gestão patrimonial imobiliária. Para além de princípios comuns à actividade administrativa, aqui aplicáveis, salientam-se outros que assumem especificidades, como os da concorrência, transparência, colaboração, responsabilidade e controlo. Neste particular, integram -se ainda as regras da onerosidade e da equidade intergeracional no âmbito da actividade de gestão do património imobiliário público e estabelecem-se normas mais exigentes de gestão, controlo e avaliação patrimoniais, ao abrigo dos princípios da boa administração e da protecção dos bens públicos.

São estabelecidas, pela primeira vez, as disposições gerais e comuns aplicáveis aos bens imóveis dos domínios públicos do Estado, das Regiões Autónomas e das autarquias locais. Nesta sede, assume relevância a possibilidade de a aquisição do estatuto da dominialidade poder resultar de classificação legal e de afectação subsuntiva às utilidades públicas correspondentes. Por outro lado, prevê -se a circunstância de a perda do estatuto da dominialidade se poder verificar por desafectação das utilidades que justificavam a sujeição do imóvel a tal estatuto.

O regime jurídico dos bens imóveis dos domínios públicos do Estado, das Regiões Autónomas e das autarquias locais é ainda recortado pelos princípios da inalienabilidade, imprescritibilidade e impenhorabilidade e pela possibilidade de os bens em causa serem utilizados, pela Administração, através de reservas e mutações dominiais e de cedências

de utilização e, pelos particulares, designadamente através de concessões de exploração.

São estabelecidos procedimentos de coordenação na administração dos bens imóveis do domínio privado do Estado e dos institutos públicos através da criação do programa de gestão do património imobiliário, reforçando-se ainda os deveres de informação em matéria de gestão patrimonial. Sublinha -se também a utilização dos meios electrónicos e informáticos nos sistemas de informação e a existência de adequados mecanismos de controlo, avaliação e responsabilização.

Este decreto -lei é também enformado pelas regras aplicáveis à gestão dos bens imóveis do domínio privado do

Estado e dos institutos públicos, não sendo, contudo, prejudicada a aplicação de normas especiais nos casos em que tal se justifica em razão da especificidade de determinados tipos de patrimónios imobiliários. Tal gestão norteia -se por exigências de rigor, eficiência e transparência e, simultaneamente, de simplificação e de celeridade dos respectivos procedimentos.

Igualmente significativas são as inovações e modificações ao nível da criação de procedimentos mais simples e céleres, mas rigorosos, como é o caso do procedimento por negociação com publicação prévia de anúncio e, bem assim, da atribuição de contornos igualmente mais simples e eficazes – mas não menos transparentes – nos procedimentos já existentes da hasta pública e do ajuste directo. De realçar é o abandono da regra da hasta pública como princípio elementar aplicável às vendas e o seu reposicionamento para procedimento residual. Atendendo à possibilidade da sujeição da venda a condições, bem como ao leque de situações em que é admissível o procedimento do ajuste directo, opta -se pelo afastamento da figura da cessão definitiva.

São igualmente regulados os instrumentos jurídicos necessários a uma eficaz administração imobiliária, designadamente a cedência de utilização, o arrendamento e a constituição do direito de superfície.

Dota -se ainda a locação financeira de uma regulamentação própria, cuja existência, ditada pela evolução sócio- -económica, era há muito necessária, sendo criadas as bases legais da avaliação e de uma bolsa de avaliadores qualificados, com vista a uma redução de custos financeiros e a um melhor aproveitamento dos recursos patrimoniais existentes.

A inventariação completa dos bens imóveis dos domínios públicos do Estado, das Regiões Autónomas e das autarquias locais e dos imóveis do domínio privado do Estado e dos institutos públicos constitui uma necessidade premente para a boa gestão do património imobiliário público, razão pela qual, por último, se estabelece um programa de inventariação calendarizada dos trabalhos necessários à elaboração e actualização do inventário. E estabelecem -se ainda regras sobre a regularização matricial e o registo predial, nelas se incluindo a justificação administrativa.

Em suma, as inovações e a sistematização ora introduzidas permitem disciplinar, adequadamente, o uso mais eficiente dos recursos públicos, proporcionando racionalidade e rendibilidade nas operações patrimoniais e, consequentemente, um reforço da eficácia e rigor financeiros.

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas, a Associação Nacional de Municípios Portugueses e a Associação Nacional de Freguesias.

Assim:

No uso da autorização legislativa concedida pela Lei n.º 10/2007, de 6 de Março, e nos termos das alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

## CAPÍTULO I

### Disposições gerais

## Artigo 1.º

### Objecto e âmbito

1 – O presente decreto -lei estabelece:

- a) As disposições gerais e comuns sobre a gestão dos bens imóveis dos domínios públicos do Estado, das Regiões Autónomas e das autarquias locais;
- b) O regime jurídico da gestão dos bens imóveis do domínio privado do Estado e dos institutos públicos.

2 – O presente decreto -lei estabelece ainda os deveres de coordenação de gestão patrimonial e de informação sobre bens imóveis dos sectores públicos administrativo e empresarial, designadamente para efeitos de inventário.

## Artigo 2.º

### Princípios gerais

As entidades abrangidas pelo presente decreto -lei devem observar os princípios gerais da actividade administrativa, designadamente os princípios da legalidade, da prossecução do interesse público no respeito pelos direitos e interesses legalmente protegidos dos particulares, da igualdade, da proporcionalidade, da justiça, da imparcialidade e da boa fé.

## Artigo 3.º

### Boa administração

1 – A gestão, a utilização e a alienação dos bens imóveis referidos no artigo 1.º devem ser realizadas de acordo com a ponderação dos custos e benefícios.

2 – As despesas com a aquisição, administração e utilização dos bens imóveis devem satisfazer os requisitos da economia, eficiência e eficácia, especialmente quando envolvam um dispêndio significativo de dinheiros públicos.

## Artigo 4.º

### Onerosidade

1 – O espaço ocupado nos bens imóveis do Estado deve ser avaliado e sujeito a contrapartida.

2 – A contrapartida referida no número anterior pode assumir a forma de compensação financeira a pagar pelo serviço ou organismo utilizador.

## Artigo 5.º

### Equidade

1 – As decisões relativas à alienação e oneração e à escolha das formas de administração dos bens imóveis

devem atender à equidade na distribuição de benefícios e custos, designadamente entre gerações.

2 – A apreciação da equidade intergeracional na vertente patrimonial implica a ponderação entre:

a) A aptidão do bem imóvel para a prossecução de fins de interesse público nos curto, médio e longo prazos;

b) A perspectiva de evolução dos encargos com a manutenção

e conservação do bem imóvel;

c) A perspectiva de evolução do valor do bem imóvel de acordo com as suas características e face ao mercado imobiliário.

#### Artigo 6.º

##### **Consignação**

1 – A lei do Orçamento do Estado pode determinar, nos termos da lei de enquadramento orçamental, a consignação da totalidade ou de parte da receita proveniente da alienação ou oneração, incluindo a cedência dos bens imóveis referidos na alínea b) do artigo 1.º, nomeadamente para cobertura de:

a) Despesas de conservação e reabilitação de imóveis;

b) Despesas de construção de infra -estruturas;

c) Despesas com a aquisição de equipamentos para a modernização dos serviços.

2 – Quando, nos termos do número anterior, se verifique a consignação parcial, o remanescente da receita é considerado receita do Estado.

#### Artigo 7.º

##### **Concorrência**

As entidades abrangidas pelo presente decreto -lei devem, na gestão dos bens imóveis, assegurar aos interessados em contratar ou em os utilizar uma concorrência efectiva.

#### Artigo 8.º

##### **Transparência**

1 – As entidades abrangidas pelo presente decreto -lei devem garantir adequada publicidade e proporcionar, tempestivamente, o mais amplo acesso aos procedimentos.

2 – As decisões nos procedimentos de gestão patrimonial devem ser documentadas e, quando for necessário, objecto de fundamentação e de notificação aos interessados.

#### Artigo 9.º

##### **Protecção**

1 – As entidades abrangidas pelo presente decreto -lei, bem como os titulares dos seus órgãos e os seus funcionários, agentes e trabalhadores, devem zelar pela protecção dos bens imóveis a que se refere o artigo

1.º, através dos meios legais e dos actos de gestão mais adequados.

2 — A obrigação referida no número anterior estende-se a todas as outras entidades que compõem os sectores públicos administrativo e empresarial, bem como a todas as pessoas ou entidades sujeitos de relações jurídicas contempladas no presente decreto-lei.

#### Artigo 10.º

##### **Colaboração**

As entidades abrangidas pelo presente decreto -lei, bem como todas as pessoas ou entidades sujeitos de relações jurídicas nele contempladas, devem prestar às entidades responsáveis pela gestão dos bens imóveis, nos termos da lei, toda a colaboração e informação que lhes for solicitada.

#### Artigo 11.º

##### **Responsabilidade**

1 — As entidades abrangidas pelo presente decreto -lei, bem como os titulares dos seus órgãos e os seus funcionários, agentes e trabalhadores, podem ser responsabilizadas, disciplinar, financeira, civil e criminalmente, nos termos da lei, pelos actos e omissões de que resulte a violação do disposto no presente decreto -lei.

2 — Os serviços públicos com competência para fiscalizar o disposto no presente decreto -lei devem, para efeitos do número anterior, comunicar às entidades competentes as infracções detectadas, sob pena de se constituírem igualmente em responsabilidade por omissão, nos termos da lei.

#### Artigo 12.º

##### **Controlo**

1 — As entidades do sector público administrativo devem garantir a organização e a actualização periódica de elementos informativos relativos à natureza, ao valor e à utilização dos bens imóveis, incluindo a verificação dos requisitos previstos no n.º 2 do artigo 3.º

2 — A obrigação referida no número anterior estende-se às entidades que compõem o sector empresarial do Estado, das Regiões Autónomas e das autarquias locais.

#### Artigo 13.º

##### **Direcção-Geral do Tesouro e Finanças**

A gestão dos bens imóveis do domínio privado do Estado cabe à Direcção-Geral do Tesouro e Finanças, nos termos de presente Decreto-Lei

## CAPÍTULO II

## **Domínio público**

### **SECÇÃO I**

#### **Disposições gerais**

##### **Artigo 14.º**

##### **Classificação**

Os imóveis do domínio público são os classificados pela Constituição ou por lei, individualmente ou mediante a identificação por tipos.

##### **Artigo 15.º**

##### **Titularidade**

A titularidade dos imóveis do domínio público pertence ao Estado, às Regiões Autónomas e às autarquias locais e abrange poderes de uso, administração, tutela, defesa e disposição nos termos do presente decreto -lei e demais legislação aplicável.

##### **Artigo 16.º**

##### **Afectação**

1 – Sempre que o interesse público subjacente ao estatuto da dominialidade de um imóvel não decorra directa e imediatamente da sua natureza, compete ao respectivo titular afectá-lo às utilidades públicas correspondentes à classificação legal.

2 – A eficácia da afectação a que se refere a parte final do número anterior fica dependente da efectiva verificação das utilidades que justificaram a sujeição do bem ao estatuto da dominialidade.

3 – Quando os imóveis do domínio público se revelem susceptíveis de proporcionar várias utilidades, estas são determinadas e ordenadas por acto ou contrato administrativos, de acordo com a sua natureza e os interesses públicos co-envolvidos.

##### **Artigo 17.º**

##### **Desafectação**

Quando sejam desafectados das utilidades que justificam a sujeição ao regime de dominialidade, os imóveis deixam de integrar o domínio público, ingressando no domínio privado de Estado, das Regiões Autónomas ou das autarquias locais.

##### **Artigo 18.º**

##### **Inalienabilidade**

Os imóveis do domínio público estão fora do comércio jurídico, não podendo ser objecto de direitos privados ou de transmissão por instrumentos de direito privado.

#### Artigo 19.º

##### **Imprescritibilidade**

Os imóveis do domínio público não são susceptíveis de aquisição por usucapião.

#### Artigo 20.º

##### **Impenhorabilidade**

Os imóveis do domínio público são absolutamente impenhoráveis.

#### Artigo 21.º

##### **Autotutela**

A Administração tem a obrigação de ordenar aos particulares que cessem a adopção de comportamentos abusivos, não titulados, ou, em geral, que lesem o interesse público a satisfazer pelo imóvel e reponham a situação no estado anterior, devendo impor coercivamente a sua decisão, nos termos do Código do Procedimento Administrativo e demais legislação aplicável.

## **SECÇÃO II**

### **Utilização pela Administração**

#### Artigo 22.º

##### **Reservas dominiais**

1 — O titular do imóvel do domínio público de uso comum pode reservar para si o uso privativo de totalidade ou parte do mesmo quando motivos de interesse público o justifiquem, designadamente fins de estudo, investigação ou exploração, durante um prazo determinado.

2 — A duração da reserva é limitada ao tempo necessário para o cumprimento dos fins em virtude dos quais foi constituída.

3 — A reserva prevalece sobre qualquer direito de utilização do imóvel prévio à sua constituição.

#### Artigo 23.º

##### **Cedências de utilização**

1 — Os imóveis do domínio público podem ser cedidos a título precário para utilização por outras entidades públicas.

2 — Aos casos previstos no número anterior aplica -se, com as devidas adaptações, o disposto nos artigos 53.º a



58.º, cabendo, designadamente, às entidades que administram os imóveis:

- a) Formalizar a entrega dos imóveis através do auto de cedência e aceitação;
- b) Fiscalizar o cumprimento do fim justificativo da cedência;
- c) Determinar a devolução dos imóveis à entidade cedente.

Artigo 24.º

#### **Mutações dominiais subjectivas**

A titularidade dos imóveis do domínio público pode ser transferida, por lei, acto ou contrato administrativo, para a titularidade de outra pessoa colectiva pública territorial a fim de os imóveis serem afectados a fins integrados nas suas atribuições, nos termos previstos no Código das Expropriações.

### **SECÇÃO III**

#### **Utilização por particulares**

##### **SUBSECÇÃO I**

###### **Uso comum**

Artigo 25.º

#### **Uso comum ordinário**

1 — Os bens do domínio público podem ser fruídos por todos mediante condições de acesso e de uso não arbitrárias ou discriminatórias, salvo quando da sua natureza resulte o contrário.

2 — O uso comum ordinário dos imóveis do domínio público é gratuito, salvo disposição em contrário nos casos em que o aproveitamento seja divisível e proporcione vantagem especial.

Artigo 26.º

#### **Uso comum extraordinário**

1 — O uso comum extraordinário dos imóveis do domínio público pode estar sujeito a autorização e ao pagamento de taxas.

2 — A autorização referida no número anterior deve, designadamente, assegurar a compatibilidade e a hierarquia dos múltiplos usos possíveis, a satisfação da necessidade de conservação do bem e a prevenção da produção ou ampliação de perigos decorrentes de um seu mais intenso aproveitamento.

##### **SUBSECÇÃO II**

###### **Utilização privativa**

Artigo 27.º

#### **Títulos de utilização privativa**

Os particulares podem adquirir direitos de uso privativo do domínio público por licença ou concessão.

#### Artigo 28.º

##### **Conteúdo da utilização privativa**

1 — Através de acto ou contrato administrativos podem ser conferidos a particulares, durante um período determinado de tempo, poderes exclusivos de fruição de bens do domínio público, mediante o pagamento de taxas.

2 — O prazo da concessão, salvo estipulação em contrário devidamente fundamentada, não pode ser prorrogado.

3 — O direito resultante da concessão pode constituir objecto de actos de transmissão entre vivos e de garantia real, de arresto, de penhora ou de qualquer outra providência semelhante desde que precedidos de autorização expressa da entidade concedente.

4 — A violação do disposto no número anterior determina a nulidade dos actos aí previstos.

#### Artigo 29.º

##### **Extinção**

1 — A extinção da concessão antes do decurso do prazo por facto imputável ao concedente confere ao concessionário o direito a uma indemnização pelas perdas e danos sofridos correspondentes às despesas que ainda não estejam amortizadas e que representem investimentos em bens inseparáveis dos imóveis ocupados ou em bens cuja desmontagem ou separação dos imóveis ocupados implique uma deterioração desproporcionada dos mesmos.

2 — Extinta a concessão, o imóvel ocupado deve ser reposto na situação em que se encontrava à data do início da concessão, com desmontagem ou retirada de bens ou sua perda a favor do concedente, caso a desmontagem ou separação implique uma deterioração desproporcionada do imóvel ocupado.

3 — A extinção da concessão por decurso do prazo não confere ao concessionário o direito a qualquer indemnização.

#### SECÇÃO IV

##### **Exploração**

#### Artigo 30.º

##### **Concessão de exploração**

1 — Através de acto ou contrato administrativos podem ser transferidos para particulares, durante um período

determinado de tempo e mediante o pagamento de taxas, poderes de gestão e de exploração de bens do domínio público, designadamente os de autorização de uso comum e de concessão de utilização privativa.

2 — A concessão que outorgue ao concessionário o poder de conferir a terceiros a utilização privativa do domínio público deve incluir as principais cláusulas que estipulem os termos dessa utilização.

3 — O prazo da concessão, salvo estipulação em contrário devidamente fundamentada, não pode ser prorrogado.

### **CAPÍTULO III**

#### **Domínio privado**

#### **SECÇÃO I**

##### **Aquisição**

##### **Artigo 31.º**

##### **Formas de aquisição**

1 — As entidades referidas na alínea *b)* do artigo 1.º podem, para instalação ou funcionamento de serviços públicos ou para a realização de outros fins de interesse público, adquirir o direito de propriedade ou outros direitos reais de gozo sobre imóveis, a título oneroso ou gratuito, nos termos previstos nos artigos 32.º a 41.º

2 — As entidades referidas na alínea *b)* do artigo 1.º podem ainda, para os mesmos fins, tomar de arrendamento bens imóveis ou celebrar contratos de locação financeira nos termos previstos nos artigos 42.º a 44.º

#### **SUBSECÇÃO I**

##### **Aquisição onerosa**

##### **Artigo 32.º**

##### **Competência**

1 — Compete ao membro do Governo responsável pela área das finanças autorizar a aquisição onerosa, para o Estado, do direito de propriedade ou de outros direitos reais de gozo sobre bens imóveis, quando o valor da aquisição seja inferior ao montante estabelecido no regime de realização de despesa pública para os ministros autorizarem despesa.

2 — Compete ao membro do Governo responsável pela área das finanças e ao membro do Governo responsável pela tutela autorizar a aquisição onerosa, para os institutos públicos, do direito de propriedade ou de outros direitos reais de gozo sobre bens imóveis, quando o valor da aquisição seja inferior ao montante estabelecido no regime de realização de despesa pública para os ministros autorizarem despesa.

3 — A autorização referida nos números anteriores compete ao Primeiro -Ministro quando o valor da aquisição seja igual ou superior ao montante estabelecido no regime de realização de despesa pública para os ministros autorizarem a despesa.

4 — Caso o valor da aquisição exceda o montante estabelecido no regime de realização de despesa pública para o Primeiro-Ministro autorizar despesa, a autorização da aquisição compete ao Conselho de Ministros.

#### Artigo 33.º

##### **Consulta prévia**

1 — Os serviços do Estado e os institutos públicos devem solicitar à Direcção -Geral do Tesouro e Finanças informação sobre a disponibilidade de imóvel adequado às suas necessidades.

2 — Para efeitos do disposto no número anterior, os serviços e os institutos públicos comunicam à Direcção-Geral do Tesouro e Finanças as principais características do imóvel pretendido, nomeadamente as relativas ao tipo, à localização e à área.

3 — Nos casos em que a Direcção-Geral do Tesouro e Finanças informe da indisponibilidade de imóvel adequado, ou na falta de resposta no prazo de 20 dias, aplica -se o disposto nos artigos seguintes.

#### Artigo 34.º

##### **Consulta ao mercado**

A aquisição onerosa do direito de propriedade ou de outros direitos reais de gozo sobre bens imóveis é precedida de uma consulta ao mercado imobiliário, realizada pelo serviço ou instituto público interessado.

#### Artigo 35.º

##### **Procedimento da consulta ao mercado**

1 — A consulta ao mercado imobiliário efectua -se através da publicação de anúncios em sítio da Internet de acesso público.

2 — Dos anúncios devem constar a identificação do serviço ou do instituto público interessado na aquisição, as características e a localização do imóvel pretendido, bem como o prazo de recebimento das propostas.

3 — Após consulta ao mercado imobiliário, o serviço ou o instituto público interessado deve remeter proposta fundamentada de aquisição à Direcção -Geral do Tesouro e Finanças.

4 — A Direcção -Geral do Tesouro e Finanças promove a avaliação do imóvel e emite parecer sobre a proposta de aquisição, antes de a submeter a decisão.

5 — São aplicáveis à formação do contrato, com as necessárias adaptações, as disposições do Código do

Procedimento Administrativo que regulem o procedimento para a prática de actos administrativos.

#### Artigo 36.º

##### **Dispensa de consulta ao mercado**

1 – Sempre que a urgência ou as especialidades da necessidade pública a satisfazer o justifiquem, o serviço ou o instituto público interessado pode propor, fundamentadamente, a dispensa da consulta a que se refere o artigo anterior, designadamente nos casos em que o imóvel a adquirir já se encontre, pelas suas características, previamente determinado.

2 – A dispensa da consulta ao mercado imobiliário é autorizada nos termos do artigo 32.º, sob parecer da Direcção -Geral do Tesouro e Finanças.

#### Artigo 37.º

##### **Representação**

1 – Compete ao director -geral do Tesouro e Finanças ou a funcionário devidamente credenciado representar o Estado na celebração dos contratos de aquisição previstos na presente subsecção.

2 – Os institutos públicos são representados nos termos dos respectivos estatutos.

3 – No caso de aquisição por venda judicial, o Estado é representado pelo Ministério Público.

#### SUBSECÇÃO II

##### **Aquisição gratuita**

#### Artigo 38.º

##### **Heranças, legados e doações**

1 – Compete ao membro do Governo responsável pela área das finanças decidir sobre a aceitação, a favor do Estado como sucessor legitimário, de heranças e legados, bem como de doações.

2 – A aceitação de heranças, legados ou doações a favor dos institutos públicos compete aos seus órgãos de direcção nos termos da respectiva lei quadro dos institutos públicos.

#### Artigo 39.º

##### **Procedimento de aceitação**

1 – A instrução do procedimento de aceitação cabe à Direcção-Geral do Tesouro e Finanças, à qual compete ainda promover todas as diligências necessárias à averiguação da conveniência e da exequibilidade da aceitação da herança, legado ou doação e das suas condições ou encargos.

2 – A instrução do procedimento por parte dos institutos públicos destinatários dos bens cabe aos seus serviços, nos termos dos respectivos estatutos.

#### Artigo 40.º

##### **Representação**

1 – Nos actos ou contratos decorrentes da aceitação de heranças, legados ou doações, o Estado é representado pelo director -geral do Tesouro e Finanças ou por funcionário devidamente credenciado.

2 – Nos actos a praticar em tribunal, o Estado é representado pelo Ministério Público.

3 – Os institutos públicos são representados nos termos da lei quadro.

#### Artigo 41.º

##### **Fins das heranças, legados e doações**

Compete à Direcção -Geral do Tesouro e Finanças, às entidades afectatárias ou aos órgãos competentes dos institutos públicos, consoante os casos, zelar pela integral execução dos fins que condicionaram as heranças, legados ou doações.

### SUBSECÇÃO III

#### Arrendamento e locação financeira

#### Artigo 42.º

##### **Competência**

1 – O Estado e os institutos públicos podem tomar de arrendamento bens imóveis nos termos das regras de competência para autorizar despesas com arrendamento previstas no regime de realização de despesa pública, as quais se aplicam às respectivas alterações, designadamente as que impliquem aumento de renda anual não decorrente exclusivamente da lei.

2 – A revogação por acordo e a denúncia ou resolução pelo Estado ou pelos institutos públicos dos contratos de arrendamento dependem de autorização prévia do membro do Governo responsável pela área das finanças, que deve ponderar o interesse na manutenção do contrato e a possibilidade de afectação do imóvel a outros serviços públicos.

3 – Compete ao director-geral do Tesouro e Finanças afectar a serviços públicos os imóveis tomados de arrendamento pelo Estado que se encontrem disponíveis.

#### Artigo 43.º

##### **Procedimento**

- 1 – É aplicável aos arrendamentos o procedimento previsto nos artigos 33.º a 36.º, com as devidas adaptações.
- 2 – Nos contratos de arrendamento deve constar expressamente que o imóvel se destina à instalação e ao funcionamento de serviços públicos.
- 3 – Os institutos públicos devem comunicar à Direcção-Geral do Tesouro e Finanças a celebração de contratos de arrendamento, bem como as respectivas alterações.

#### Artigo 44.º

##### **Locação financeira**

- 1 – Quando, por motivos de interesse público, não seja possível ou conveniente a aquisição imediata de determinado imóvel, o Estado ou os institutos públicos podem celebrar contratos de locação financeira.
- 2 – A opção pela celebração de um contrato de locação financeira carece de autorização prévia do membro do Governo responsável pela área das finanças, após proposta fundamentada do serviço ou do instituto público, sem prejuízo do disposto no artigo 32.º
- 3 – Na proposta referida no número anterior devem constar expressamente:
  - a) A fundamentação das razões justificativas do recurso à locação financeira;
  - b) A estimativa do valor global do contrato feita com base no valor total das prestações acrescido do valor residual, se o houver;
  - c) A fixação do limite máximo do encargo correspondente a cada ano económico;
  - d) A justificação do equilíbrio na distribuição temporal dos encargos.
- 4 – Aos contratos de locação financeira é aplicável, com as devidas adaptações, o disposto nos artigos 32.º a 37.º

#### SUBSECÇÃO IV

##### **Registos**

#### Artigo 45.º

##### **Competência**

- 1 – Compete à Direcção -Geral do Tesouro e Finanças apresentar a registo os factos jurídicos a ele sujeitos, ficando os respectivos preparos e despesas a cargo das entidades afectatárias nos termos da lei.
- 2 – Os factos sujeitos a registo relativos aos imóveis do Estado, seja qual for a entidade afectatária, são inscritos a favor do Estado Português.
- 3 – Compete à Direcção -Geral do Tesouro e Finanças participar aos serviços de finanças competentes a identificação e a morada das entidades afectatárias relativamente aos imóveis do Estado, as quais devem constar das matrizes prediais, para efeitos de imputação dos respectivos encargos tributários.

4 – Os factos relativos a imóveis dos institutos públicos são apresentados a registo pelo instituto interessado, a seu favor.

#### Artigo 46.º

##### **Justificação administrativa**

Sempre que pretendam justificar o seu direito para efeitos de registo predial ou quando haja dúvidas acerca dos limites ou características do prédio, podem o Estado ou os institutos públicos fazer uso do procedimento de justificação administrativa previsto na presente subsecção.

#### Artigo 47.º

##### **Listas provisórias**

1 – A Direcção -Geral do Tesouro e Finanças procede à elaboração de listas, a homologar pelo membro do Governo responsável pela área das finanças, com a identificação dos imóveis do domínio privado do Estado.

2 – Cabe aos institutos públicos proceder à elaboração de listas, a homologar pelo membro do Governo responsável pela tutela, dos imóveis que integram o seu património.

3 – Das listas referidas nos números anteriores devem constar:

- a) As menções relativas à descrição dos prédios, nos termos do Código do Registo Predial, bem como o número da respectiva descrição, caso exista;
- b) As menções publicitadas pela descrição existente, sempre que haja dúvidas acerca dos limites ou características dos prédios.

4 – Deve também constar das listas referidas nos n.os 1 e 2 a indicação de a construção e a utilização estarem isentas de licenciamento ou de autorização administrativa por as obras terem sido promovidas pelo Estado ou pelos institutos públicos, nos termos da legislação em vigor no momento da edificação.

5 – As listas são publicadas na 2.ª série do *Diário da República*, num jornal de grande circulação ao nível nacional e em sítio da Internet de acesso público, sendo as listas referidas no n.º 2 enviadas previamente à Direcção -Geral do Tesouro e Finanças.

6 – Para efeitos de não integração de determinado imóvel na lista definitiva a que se refere o artigo seguinte e sem prejuízo do recurso aos meios comuns de defesa da propriedade, da homologação das listas provisórias pelo membro do Governo responsável pela área das finanças ou pelo membro do Governo responsável pela tutela pode ser apresentada reclamação, no prazo de 30 dias a contar da sua publicação no *Diário da República*.

#### Artigo 48.º

##### **Listas definitivas**



Após decurso do prazo da reclamação, as listas definitivas são publicadas na 2.<sup>a</sup> série do *Diário da República*, constituindo título bastante para efeitos de inscrição matricial e registral dos imóveis a favor do Estado ou dos institutos públicos, nos termos dos artigos seguintes.

#### Artigo 49.º

##### **Regularização**

1 — Os actos necessários à regularização matricial e registral de imóveis em situação de omissão ou de incorrecta inscrição ou descrição nas matrizes ou nos registos prediais, constantes das listas definitivas, são praticados oficiosamente pelos serviços competentes, após simples comunicação da Direcção -Geral do Tesouro e Finanças, relativamente a imóveis do domínio privado do Estado, ou dos institutos públicos, relativamente a imóveis que integram seu património, acompanhada da referência à listagem publicada no *Diário da República*.

2 — Para os efeitos da inscrição matricial, o valor patrimonial tributário do bem imóvel resulta de avaliação nos termos legais.

#### Artigo 50.º

##### **Isenção de licenciamento ou de autorização administrativa**

1 — A titulação de actos que envolvam a transmissão da propriedade de imóveis cuja construção ou utilização estejam isentas de licenciamento ou de autorização administrativa, por as obras terem sido promovidas pelo Estado ou por institutos públicos, nos termos da legislação em vigor no momento da edificação, efectua -se sem a apresentação de licença ou de autorização administrativa.

2 — O disposto no número anterior é aplicável à transmissão e à constituição de outros direitos reais e de outras situações jurídicas relativamente às quais a apresentação de licença ou de autorização administrativa seja legalmente exigida.

3 — Para os efeitos previstos nos números anteriores, a isenção de licenciamento ou de autorização administrativa está sujeita a registo, por averbamento à descrição.

4 — No caso de bens imóveis do Estado ou de institutos públicos cuja regularização registral se verifique em termos diversos dos previstos no artigo anterior, a isenção de licenciamento ou de autorização administrativa é registada a requerimento do adquirente do imóvel ao Estado ou a instituto público, com base em documento emitido pela Direcção -Geral do Tesouro e Finanças ou pelo instituto público que certifique tal facto.

5 — O disposto nos números anteriores é aplicável, com as devidas adaptações, à titulação de actos que envolvam a transmissão e a constituição de direitos reais ou outras situações jurídicas sobre bens imóveis que, pertencendo ao património de empresas privatizadas ou reprivatizadas, não dispunham, à data da privatização ou reprivatização, de licenciamento e de autorização administrativa, nos termos da legislação aplicável.

6 – A titulação de actos que envolvam uma transmissão da propriedade de imóveis posterior à transmissão efectuada pelo Estado, pelos institutos públicos ou pelas empresas privatizadas ou reprivatizadas efectua-se igualmente sem apresentação de licença ou autorização administrativa até que ocorra operação urbanística que, nos termos gerais, careça de licenciamento ou de autorização administrativa.

#### Artigo 51.º

##### **Operações urbanísticas posteriores**

1 – O regime jurídico da urbanização e da edificação e as disposições que exijam a apresentação de licença ou de autorização administrativa são aplicáveis a operações urbanísticas posteriores que, nos termos gerais, careçam de licenciamento ou de autorização administrativa.

2 – No caso previsto no número anterior, o registo a que se refere o n.º 3 do artigo anterior deve ser cancelado, mediante requerimento do adquirente do imóvel ao Estado, ao instituto público ou à empresa privatizada ou reprivatizada, ou por estes últimos, caso a operação urbanística que determina o cancelamento seja promovida pelos mesmos.

3 – O cancelamento do registo deve ser requerido no prazo de 30 dias após a emissão de alvará que titule a licença ou a autorização ou, em qualquer caso, sobre o início efectivo da operação urbanística em causa e é efectuado oficiosamente sempre que os órgãos competentes tenham conhecimento, no exercício das suas funções e por causa delas, das operações urbanísticas que o determinam.

## SECÇÃO II

### **Administração**

#### Artigo 52.º

##### **Noção**

1 – A administração de bens imóveis compreende a sua conservação, valorização e rendibilidade, tendo em vista a prossecução do interesse público e a racionalização dos recursos disponíveis, de acordo com o princípio da boa administração.

2 – Constituem, designadamente, formas de administração dos imóveis:

- a) A cedência de utilização;
- b) O arrendamento;
- c) A constituição do direito de superfície.

## SUBSECÇÃO I

### **Cedência de utilização**

#### Artigo 53.º

## **Competência**

Os imóveis do domínio privado do Estado podem ser cedidos, a título precário, para fins de interesse público, mediante autorização do membro do Governo responsável pela área das finanças.

### **Artigo 54.º**

#### **Onerosidade**

1 – A cedência, incluindo a cedência aos serviços do Estado, obedece ao princípio da onerosidade.

2 – A compensação financeira a pagar por entidades diversas dos serviços do Estado é determinada por avaliação promovida pela Direcção-Geral do Tesouro e Finanças, que deve atender à responsabilidade pelos encargos e despesas com a conservação e manutenção dos imóveis.

### **Artigo 55.º**

#### **Procedimento**

1 – O pedido de cedência, devidamente fundamentado, deve ser apresentado na Direcção -Geral do Tesouro e Finanças.

2 – Do despacho de autorização devem constar as condições, incluindo a contrapartida e o fim de interesse público, a que a cedência fica sujeita.

3 – A cedência do imóvel é formalizada por meio de auto de cedência e de aceitação, no qual ficam exaradas, designadamente, as condições da mesma.

4 – O auto referido no número anterior é lavrado na Direcção -Geral do Tesouro e Finanças ou no serviço de finanças da situação do imóvel.

5 – Sempre que o auto de cedência seja lavrado em serviço de finanças, deve o mesmo remetê-lo à Direcção-Geral do Tesouro e Finanças.

### **Artigo 56.º**

#### **Despesas e encargos com a conservação e a manutenção**

As despesas e os encargos com a conservação e a manutenção do imóvel cedido são da responsabilidade do cessionário.

### **Artigo 57.º**

#### **Fiscalização**

Compete à Direcção -Geral do Tesouro e Finanças a fiscalização do cumprimento pelo cessionário das condições da cedência.

## Artigo 58.º

### Restituição

1 — A desocupação dos imóveis deve ser comunicada pelo cessionário à Direcção -Geral do Tesouro e Finanças com uma antecedência não inferior a 120 dias.

2 — O incumprimento das condições da cedência ou a inconveniência da sua manutenção devem ser declarados pelo membro do Governo responsável pela área das finanças e constitui o cessionário no dever de restituir o imóvel cedido no prazo de 30 dias a contar da respectiva notificação, não tendo este direito a qualquer indemnização.

3 — O incumprimento dos prazos referidos nos números anteriores constitui o cessionário no dever de indemnizar o Estado por um valor correspondente a uma renda, ou fracção de renda, por cada mês, de atraso que seria devida pela utilização, até à efectiva devolução, do imóvel, sem prejuízo de eventuais responsabilidades disciplinar e financeira.

4 — O incumprimento da obrigação de restituição referida no n.º 2 confere ainda à Direcção -Geral do Tesouro e Finanças o direito de recorrer ao meio previsto no artigo 76.º

## SUBSECÇÃO II

### Arrendamento de imóveis do Estado

## Artigo 59.º

### Competência

Os bens imóveis do domínio privado do Estado podem ser arrendados mediante autorização do membro do Governo responsável pela área das finanças.

## Artigo 60.º

### Negociação

O arrendamento é realizado preferencialmente por negociação, com publicação prévia de anúncio, à qual se aplica, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 96.º e seguintes.

## Artigo 61.º

### Ajuste directo

1 — Em casos especiais e por motivos de interesse público, pode o membro do Governo responsável pela área das finanças autorizar o arrendamento por ajuste directo, fixando, com base em proposta da Direcção -Geral do Tesouro e Finanças, a importância da respectiva renda e as condições a que o arrendamento fica sujeito.

2 – Ao arrendamento por ajuste directo é aplicável, com as devidas adaptações, o procedimento previsto nos artigos 105.º e seguintes.

Artigo 62.º

#### **Representação**

Nos contratos de arrendamento, o Estado é representado pelo director-geral do Tesouro e Finanças ou por funcionário devidamente credenciado.

Artigo 63.º

#### **Aplicação da lei civil**

Aos arrendamentos de imóveis do Estado é aplicável a lei civil, com excepção do disposto nos artigos seguintes.

Artigo 64.º

#### **Denúncia**

1 – O Estado pode denunciar os contratos de arrendamento antes do termo do prazo ou da sua renovação, sem dependência de acção judicial, quando os prédios se destinem à instalação e ao funcionamento dos seus serviços ou a outros fins de interesse público.

2 – A denúncia, quando efectuada nos termos do número anterior, é autorizada pelo membro do Governo responsável pela área das finanças, cabendo à Direcção -Geral do Tesouro e Finanças notificar o arrendatário.

3 – Se o arrendatário não desocupar o prédio no prazo de 120 dias a contar da notificação a que se refere o número anterior, fica sujeito a despejo imediato, sem dependência de acção judicial, a executar nos termos do n.º 3 do artigo 76.º

Artigo 65.º

#### **Indemnização**

1 – A desocupação dos prédios, resultante de denúncia por motivos de interesse público, confere ao respectivo arrendatário o direito a uma indemnização correspondente a uma renda por cada mês de antecipação relativamente ao termo previsto para o contrato, com o limite de 12 rendas e, bem assim, a uma compensação pelas benfeitorias previamente autorizadas e não amortizadas que tenham provocado um aumento do seu valor locativo.

2 – O valor da compensação referida no número anterior não pode exceder o valor correspondente ao do referido aumento do valor locativo dos prédios.

3 – O arrendatário não tem direito a qualquer indemnização ou compensação nos casos em que venha a ocupar imóvel disponibilizado pelo Estado que reúna condições funcionalmente idênticas às do imóvel desocupado.

**Artigo 66.º**

**Antecipação de rendas**

1 — O pagamento da renda pode ser antecipado por período não superior a dois terços do prazo do contrato, mediante autorização do membro do Governo responsável pela área das finanças.

2 — Durante o período da antecipação, não pode o Estado denunciar os contratos de arrendamento, salvo se proceder à devolução das rendas recebidas antecipadamente acrescidas da respectiva correcção monetária e sem prejuízo do disposto no artigo anterior.

**SUBSECÇÃO III**

**Direito de superfície**

**Artigo 67.º**

**Constituição**

1 — Podem ser constituídos direitos de superfície sobre imóveis do domínio privado do Estado e dos institutos públicos, designadamente por não serem necessários à prossecução de fins de interesse público e não ser conveniente a sua alienação.

2 — Na constituição do direito de superfície devem ser fixados:

- a) O prazo do direito de superfície;
- b) A quantia devida pelo superficiário e os termos do pagamento;
- c) O início e a conclusão de eventuais construções a erigir nos imóveis.

**Artigo 68.º**

**Competência**

Compete ao membro do Governo responsável pela área das finanças autorizar a constituição do direito de superfície em imóveis do domínio privado do Estado e dos institutos públicos.

**Artigo 69.º**

**Superficiário**

1 — A designação do superficiário é realizada através dos procedimentos de hasta pública, de negociação, com publicação prévia de anúncio, ou de ajuste directo.

2 — A escolha do tipo de procedimento, de acordo com critérios que salvaguardem o interesse público e as especialidades do caso, é realizada pelo membro do Governo responsável pela área das finanças, sob proposta fundamentada da Direcção -Geral do Tesouro e Finanças.

3 – Os procedimentos referidos no n.º 1 seguem, com as devidas adaptações, o estabelecido na secção III do presente capítulo.

Artigo 70.º

**Prazo**

O prazo estabelecido no acto de constituição não pode ser prorrogado, salvo convenção em contrário.

Artigo 71.º

**Transmissão**

A transmissão do direito de superfície fica sujeita a autorização do membro do Governo responsável pela área das finanças.

Artigo 72.º

**Indemnização**

O superficiário tem direito a indemnização pela extinção do direito de superfície quando e nos termos convencionados no título de constituição.

**SUBSECÇÃO IV**

**Casas de função**

Artigo 73.º

**Atribuição**

1 – Podem ser atribuídas casas de função a funcionários, agentes e demais servidores do Estado e dos institutos públicos quando a lei lhes confira o direito a habitação por conta do Estado ou do instituto público.

2 – A atribuição da casa de função é efectuada pelo dirigente máximo do serviço ou do instituto público, mediante termo de entrega, do qual constam, designadamente, a identificação do funcionário, agente ou servidor, o carácter precário da atribuição e a compensação devida pelo utilizador.

3 – A casa de função que seja propriedade do Estado considera -se cedida, a título precário, ao serviço ou ao instituto público que a atribui, havendo lugar à aplicação, com as necessárias adaptações, do disposto nos artigos 53.º a 58.º

Artigo 74.º

**Utilização**

1 – Na casa de função, além do funcionário, agente ou servidor utilizador, apenas podem residir o cônjuge ou pessoa que com ele viva em união de facto ou em situação de economia comum os seus parentes e afins em

linha recta ou até ao 3.º grau da linha colateral e, bem assim, as pessoas relativamente às quais, por força de lei, de decisão judicial ou de negócio jurídico que não respeite directamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos.

2 – É proibida a afectação da casa de função a qualquer outro fim, gratuito ou oneroso, diferente da mera habitação das pessoas a que se refere o número anterior.

3 – O funcionário, agente ou servidor utilizador deve manter e restituir a casa de função no estado em que lhe foi atribuída, sem prejuízo das deteriorações inerentes à sua prudente utilização, sob pena de incorrer em responsabilidade nos termos gerais de direito.

4 – As despesas de reparação extraordinária da casa de função são da responsabilidade do serviço ou do instituto público que a tenha atribuído, salvo se resultantes de uma má utilização do imóvel.

#### Artigo 75.º

##### **Restituição**

1 – A casa de função é restituída ao serviço ou ao instituto público que a atribuiu, sem lugar a retenção ou a indemnização por benfeitorias, quando ocorra uma das seguintes situações:

- a) A aposentação do funcionário, agente ou servidor;
- b) A exoneração ou a demissão do funcionário, agente ou servidor;
- c) O falecimento do funcionário, agente ou servidor;
- d) A alteração da situação profissional determinante da cessação, temporária ou definitiva, da actividade do funcionário, agente ou servidor no serviço ou no instituto público em causa;
- e) A transferência do funcionário, agente ou servidor para diferente localidade.

2 – Verificando -se qualquer das situações previstas no número anterior e mantendo -se a ocupação da casa de função, deve o serviço ou o instituto público que a atribuiu notificar o ocupante para a restituir no prazo de 90 dias.

3 – Caso ocorra o falecimento do funcionário, agente ou servidor e as pessoas mencionadas no n.º 1 do artigo anterior residam na casa de função e não possuam outra habitação, o prazo para a restituição é de um ano.

4 – Decorridos os prazos previstos nos números anteriores sem que a casa de função tenha sido restituída, deve o ministro responsável pelo serviço ou pelo instituto público que atribuiu a casa de função determinar o despejo imediato, sem dependência de acção judicial, observando -se com as devidas adaptações no disposto no artigo seguinte.

5 – Nas situações previstas nos n.os 2 e 3, fica o ocupante sujeito aos deveres estabelecidos na presente subsecção, incluindo o do pagamento da compensação.

#### SUBSECÇÃO V



## Ocupação sem título

### Artigo 76.º

#### Despejo

1 — Quem ocupar sem título imóvel do Estado ou de instituto público e o não desocupar no prazo de 90 dias a contar de notificação para o efeito fica sujeito a despejo imediato, sem dependência de acção judicial.

2 — O despejo é determinado pelo membro do Governo responsável pela área das finanças ou da tutela, consoante se trate de imóvel do Estado ou de instituto público.

3 — A notificação referida no n.º 1 bem como a execução do despejo são efectuadas pela Direcção -Geral do Tesouro e Finanças, ou pelo serviço de finanças da situação do imóvel, ou pelo instituto público, podendo haver recurso às autoridades policiais competentes.

## SECÇÃO III

### Venda

#### SUBSECÇÃO I

##### Disposições gerais

### Artigo 77.º

#### Imóveis alienáveis

1 — Podem ser vendidos imóveis do domínio privado do Estado e dos institutos públicos cuja propriedade não seja necessária à prossecução de fins de interesse público e cuja manutenção na sua propriedade não seja conveniente.

2 — Podem igualmente ser vendidos imóveis afectos a fins de interesse público desde que fique assegurada a continuidade da prossecução de fins dessa natureza.

3 — Os imóveis referidos nos números anteriores podem ser vendidos em lotes desde que tal se justifique segundo o princípio da boa administração e não resulte diminuição da concorrência.

### Artigo 78.º

#### Competência

1 — Compete ao membro do Governo responsável pela área das finanças autorizar a venda dos imóveis do Estado e dos institutos públicos e a escolha do respectivo tipo de procedimento.

2 — No caso de imóveis dos institutos públicos, a venda depende de proposta formulada pelos órgãos de direcção respectivos, nos termos da lei e dos respectivos estatutos.

## Artigo 79.º

### Avaliação

A venda de imóveis é precedida do procedimento de avaliação previsto nos artigos 108.º e seguintes.

## Artigo 80.º

### Procedimentos

1 — A venda dos imóveis do Estado e dos institutos públicos é realizada por hasta pública, por negociação, com publicação prévia de anúncio, ou por ajuste directo.

2 — Na hasta pública, podem ser apresentadas propostas por quaisquer interessados.

3 — No procedimento por negociação, os interessados podem apresentar propostas desde que reúnam os requisitos de capacidade técnica e financeira fixados no anúncio, havendo sempre uma fase de negociação do conteúdo do contrato com os vários interessados, de modo a seleccionar a proposta economicamente mais vantajosa.

## Artigo 81.º

### Escolha do procedimento

1 — A venda é realizada preferencialmente por negociação, com publicação prévia de anúncio, salvo se não estiverem reunidas condições favoráveis para uma negociação.

2 — O ajuste directo só pode ser adoptado nas seguintes situações:

- a) Quando o valor do imóvel seja inferior a € 150 000;
- b) Quando não tenham sido apresentadas propostas no procedimento por negociação;
- c) Quando a praça da hasta pública tenha ficado deserta;
- d) Quando, por ameaça de ruína ou de insalubridade pública, se verifique reconhecida urgência na venda e o adquirente apresente solução para a recuperação do imóvel;
- e) Quando o adquirente pertença ao sector público administrativo ou ao sector empresarial do Estado, das Regiões Autónomas e das autarquias locais;
- f) Quando o adquirente seja pessoa colectiva de utilidade pública e o imóvel se destine directa e imediatamente à realização dos seus fins por um período determinado;
- g) Quando o adquirente seja fundo de investimento imobiliário cujas unidades de participação sejam maioritariamente detidas pelo próprio vendedor;
- h) Quando o imóvel esteja ocupado há mais de 10 anos e o adquirente seja o próprio ocupante;
- i) Quando o imóvel seja vendido a um dos seus proprietários;
- j) Quando o imóvel seja objecto de litígio judicial pendente há mais de cinco anos e o adquirente seja parte principal no processo;
- l) Por razões de excepcional interesse público, devidamente fundamentado.

3 — No caso da alínea l) do número anterior, a venda é sempre autorizada por resolução do Conselho de Ministros.

4 — Quando não sejam adoptados os procedimentos previstos nos n.os 1 e 2, a venda é realizada por hasta pública.

#### **Artigo 82.º**

##### **Condições**

1 — A venda pode ficar sujeita a condições, suspensivas ou resolutivas, incluindo a de reserva do uso dos imóveis por parte do Estado ou dos institutos públicos, a assegurar, designadamente, mediante arrendamento.

2 — A competência para autorizar a venda e o arrendamento previstos no número anterior é do membro do Governo responsável pela área das finanças, mediante proposta da Direcção -Geral do Tesouro e Finanças ou dos órgãos de direcção dos institutos públicos, nos termos da lei e dos respectivos estatutos.

3 — O disposto no presente artigo não prejudica a observância do regime de realização de despesa pública em matéria de arrendamento.

#### **Artigo 83.º**

##### **Preferência**

1 — Quando a venda se realize por hasta pública, os titulares dos direitos de preferência são notificados pela Direcção-Geral do Tesouro e Finanças ou pelas direcções de finanças ou serviços de finanças competentes do dia, da hora e do local da realização da hasta pública para exercerem o seu direito, querendo, no acto da praça, terminada a licitação, nos termos da lei.

2 — Sendo a venda realizada por negociação, com publicação prévia de anúncio, ou por ajuste directo, a Direcção -Geral do Tesouro e Finanças notifica os titulares de direitos de preferência do projecto de venda e das cláusulas do respectivo contrato, nos termos da lei.

#### **Artigo 84.º**

##### **Informação e publicidade**

1 — Os interessados na aquisição de imóveis do Estado ou dos institutos públicos têm o direito de ser informados sobre a situação física e jurídica dos mesmos e sobre o resultado e os pressupostos da avaliação promovida pela Direcção-Geral do Tesouro e Finanças.

2 — No caso de a venda se realizar através de hasta pública ou de negociação, o respectivo anúncio público e os demais documentos publicamente disponíveis devem fixar o preço de referência e os critérios da adjudicação, sem prejuízo do disposto no artigo 96.º

3 — Sem prejuízo da utilização de outros meios de divulgação pública que sejam considerados adequados, o anúncio do procedimento de hasta pública ou de negociação, com publicação prévia de anúncio, é publicado em sítio da Internet de acesso público, não podendo fixar prazo inferior a 20 dias para apresentação de propostas.

4 — Durante o prazo a que se refere o número anterior, os interessados podem solicitar esclarecimentos sobre a situação do imóvel e requerer a respectiva visita ou inspecção, mediante o pagamento de taxas fixadas em portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças.

5 — Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, a Direcção -Geral do Tesouro e Finanças pode estabelecer mecanismos complementares de divulgação de operações sobre bens imóveis, incluindo a criação, com observância da lei aplicável, de uma base de dados das pessoas ou entidades interessadas no envio periódico, por via electrónica, da referida informação.

#### Artigo 85.º

##### **Pagamento**

1 — O pagamento do preço é efectuado a pronto, podendo ser admitida a modalidade do pagamento em prestações, o qual inclui juros sobre o capital em dívida de acordo com as taxas em vigor para o diferimento de pagamentos de dívidas ao Estado.

2 — O período do pagamento em prestações não pode exceder os dois anos quando a venda se realize por hasta pública, ou os seis anos quando a venda se realize por negociação, com publicação prévia de anúncio, ou por ajuste directo.

3 — O pagamento em prestações pressupõe a prestação de garantia idónea nos termos previstos no Código de Procedimento e de Processo Tributário, com as necessárias adaptações, salvo no caso previsto no procedimento por negociação no qual pode ser admitida a prestação de outras garantias idóneas para além das previstas naquele Código.

#### SUBSECÇÃO II

##### **Hasta pública**

#### Artigo 86.º

##### **Tramitação**

1 — A venda por hasta pública de bens imóveis do Estado ou dos institutos públicos é realizada através da Direcção -Geral do Tesouro e Finanças, das direcções de finanças ou dos serviços de finanças.

2 — Compete ao director -geral do Tesouro e Finanças fixar o local, a data e a hora da realização da hasta pública e o valor base de licitação, tendo em conta a avaliação do imóvel promovida pela Direcção -Geral do

Tesouro e Finanças, e as modalidades de pagamento admitidas.

3 – A hasta pública tem lugar presencialmente ou em plataforma electrónica a regular em portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças, nos termos dos artigos seguintes.

#### Artigo 87.º

##### **Anúncio**

1 – Sem prejuízo do direito à informação e publicidade previstos na subsecção anterior, a hasta pública pode ser publicitada em jornais nacionais, diários ou semanários, de grande circulação ou em jornal local ou distrital ou através da afixação de editais no serviço de finanças e na junta de freguesia da área de localização do imóvel, na sede da entidade proprietária, na Direcção-Geral do Tesouro e Finanças e, ainda, noutros locais que, em face das circunstâncias concretas, sejam considerados mais convenientes.

2 – Todos os anúncios públicos devem conter os seguintes elementos:

- a) A identificação e a localização do imóvel;
- b) O valor base de licitação;
- c) Os impostos e outros encargos e despesas devidos;
- d) As modalidades de pagamento admitidas;
- e) O local e a data limite para a apresentação de propostas;
- f) O local, a data e a hora da praça;
- g) A indicação de outros elementos considerados relevantes.

#### Artigo 88.º

##### **Direcção**

1 – A praça é dirigida por uma comissão, composta por três funcionários, sendo presidente o de categoria superior.

2 – Os membros da comissão são designados pelo director -geral do Tesouro e Finanças, pelo director de finanças ou pelo chefe do serviço de finanças, consoante o caso.

#### Artigo 89.º

##### **Propostas**

1 – As propostas a apresentar devem indicar um valor para arrematação do imóvel superior à base de licitação e ser acompanhadas de um cheque de montante correspondente a 25 % do valor da proposta, emitido à ordem da Direcção -Geral do Tesouro e Finanças.

2 – As propostas devem ser apresentadas em sobrescrito fechado, identificando -se no exterior do mesmo o proponente e o imóvel a que respeita, que, por sua vez, é encerrado num segundo sobrescrito dirigido ao presidente da comissão e endereçado ao serviço onde é realizada a praça.

3 – As propostas podem ser entregues pessoalmente ou enviadas por correio, sob registo.

4 – As propostas apresentadas são listadas e ordenadas de acordo com a respectiva apresentação.

#### Artigo 90.º

##### **Participação**

Podem intervir na praça os interessados, incluindo eventuais titulares de direitos de preferência, ou seus representantes.

#### Artigo 91.º

##### **Praça**

1 – A praça inicia -se com a abertura das propostas recebidas, havendo lugar a licitação a partir do valor da proposta mais elevada ou, se não existirem propostas ou não existirem propostas válidas, a partir do valor base de licitação anunciado.

2 – O valor dos lanços mínimos é fixado pela comissão em montante não inferior a 1 % do valor base de licitação.

3 – A licitação termina quando o presidente da comissão tiver anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.

4 – Terminada a licitação, se o proponente ou proponentes que apresentaram a proposta de valor mais elevado demonstrarem interesse, reabre-se a licitação entre aqueles, independentemente de terem participado na licitação, e o interessado que licitou em último lugar, com o valor dos lanços mínimos fixado pela comissão nos termos do n.º 2.

5 – Em seguida, há lugar ao exercício de eventuais direitos de preferência e, apresentando -se a preferir mais de uma pessoa com igual direito, reabre -se nova licitação entre elas, nos termos do número anterior.

#### Artigo 92.º

##### **Adjudicação**

1 – Terminada a licitação nos termos do artigo anterior, a comissão adjudica provisoriamente o imóvel a quem tenha oferecido o preço mais elevado.

2 – O adjudicatário provisório deve, de imediato, efectuar o pagamento de 25 % do valor da adjudicação e declarar se opta pela modalidade do pagamento em prestações, se prevista no anúncio público, bem como se pretende que o imóvel seja para pessoa a designar, a qual deve ser identificada no prazo de cinco dias.

3 – No caso de o adjudicatário provisório ter apresentado proposta nos termos do artigo 89.º, tem de proceder ao pagamento apenas da diferença entre o valor correspondente aos 25 % do preço da adjudicação e o valor do cheque que acompanhou a proposta.

4 – No final da praça, é elaborado o respectivo auto de arrematação, que deve ser assinado pelos membros da comissão e pelo adjudicatário provisório, se estiver presente.

5 – A decisão de adjudicação definitiva ou de não adjudicação compete ao director -geral do Tesouro e Finanças, no caso de imóveis do Estado, ou ao respectivo órgão de direcção, no caso de imóveis dos institutos públicos, devendo dela ser notificado o interessado, no prazo de 30 dias a contar da adjudicação provisória.

6 – O auto de arrematação e o documento de notificação da adjudicação definitiva do imóvel constituem título bastante para o registo provisório da aquisição a favor do adjudicatário.

#### Artigo 93.º

##### **Idoneidade**

1 – O adjudicatário provisório ou o terceiro para quem este contratou devem comprovar que têm a situação tributária e contributiva regularizada, no prazo de 10 dias a contar da data da adjudicação provisória.

2 – O prazo previsto no número anterior pode, por motivo devidamente justificado, ser prorrogado pelo director -geral do Tesouro e Finanças, no caso de imóveis do Estado, ou do respectivo órgão de direcção, no caso de imóveis dos institutos públicos.

#### Artigo 94.º

##### **Pagamento**

1 – No pagamento a pronto, a quantia remanescente aos 25 % já pagos é liquidada no prazo de 20 dias contados da data da notificação da adjudicação definitiva.

2 – No pagamento a prestações, a quantia remanescente aos 25 % é paga até um máximo de três prestações semestrais.

3 – O incumprimento pelo adjudicatário das obrigações previstas nos números anteriores implica a perda de quaisquer direitos eventualmente adquiridos sobre os imóveis, bem como das importâncias já entregues.

4 – Após o pagamento integral do valor da adjudicação é emitido o respectivo título de arrematação.

#### Artigo 95.º

##### **Não adjudicação**

1 – Não há lugar à adjudicação, provisória ou definitiva, designadamente, quando se verifique erro relevante sobre a identificação ou a composição do imóvel, a prestação de falsas declarações, a falsificação de

documentos ou o fundado indício de conluio entre os proponentes.

2 — A não comprovação da situação tributária e contributiva regularizada, por motivo imputável ao adjudicatário provisório, implica a não adjudicação definitiva do imóvel.

3 — No caso de o imóvel já ter sido adjudicado definitivamente e se apurar que o adjudicatário prestou falsas declarações ou apresentou documentos falsificados, há lugar à anulação da adjudicação, sem prejuízo de eventual responsabilidade civil e criminal.

4 — Em caso de anulação da adjudicação ou de não adjudicação por causa imputável ao interessado, pode o imóvel, sem prejuízo do exercício de eventuais direitos de preferência, ser adjudicado ao interessado que tenha apresentado a proposta ou o lanço imediatamente inferior ao valor de arrematação, excepto em caso de conluio.

5 — Quando o Estado ou o instituto público, sem causa justificativa, não procedam à adjudicação definitiva, pode o interessado eximir -se da obrigação de aquisição, tendo direito ao reembolso das quantias pagas.

### SUBSECÇÃO III

#### Negociação

#### Artigo 96.º

##### **Objecto**

Pode ser objecto de negociação, no procedimento por negociação, com publicação prévia de anúncio, designadamente:

- a) O preço;
- b) O prazo de pagamento e a prestação de garantia relativa ao montante em dívida;
- c) A participação do Estado ou do instituto público em projecto imobiliário a desenvolver;
- d) As alternativas à venda imediata, designadamente o arrendamento com opção ou promessa de compra.

#### Artigo 97.º

##### **Tramitação**

1 — O procedimento por negociação abrange:

- a) A publicação de anúncios;
- b) A entrega, a apreciação e a selecção de candidaturas;
- c) A apresentação, a apreciação e a negociação de propostas;
- d) A escolha do adjudicatário.

2 — O procedimento por negociação pode ter lugar em plataforma electrónica a regular em portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças, sendo aplicáveis, com as devidas adaptações, os artigos seguintes.



## Artigo 98.º

### Anúncio

Do anúncio do procedimento constam os seguintes elementos:

- a) O critério de selecção das candidaturas;
- b) O local e respectivo horário de funcionamento e a data e a hora limites para a recepção das candidaturas e das propostas;
- c) Os elementos que devem ser indicados nas propostas e os documentos que as instruem;
- d) O modo de apresentação das propostas;
- e) O local onde podem ser consultados o programa do procedimento e o caderno de encargos ou as condições e os custos do respectivo envio, quando houver lugar a tais documentos;
- f) A data, a hora e o local do acto público de abertura das propostas;
- g) O critério ou critérios da adjudicação, incluindo os factores que nela intervêm, por ordem decrescente de importância;
- h) O prazo durante o qual os concorrentes ficam vinculados a manter as suas propostas.

## Artigo 99.º

### Direcção

1 – O procedimento é dirigido por uma comissão, nomeada pelo director -geral do Tesouro e Finanças ou pelo órgão de direcção do instituto público, constituída em número ímpar com pelo menos cinco elementos, um dos quais designado presidente.

2 – O despacho constitutivo da comissão deve designar o vogal que substitui o presidente nas suas faltas e impedimentos.

## Artigo 100.º

### Candidaturas

1 – A admissão das candidaturas é efectuada pela comissão no dia útil imediato ao da data limite prevista no anúncio para a sua apresentação.

2 – Na apreciação e selecção das candidaturas, a comissão exclui os candidatos que não preencham os requisitos previstos no anúncio e admite os restantes.

3 – A comissão notifica todos os candidatos da sua decisão.

4 – O número de candidatos a admitir só excepcionalmente deve ser inferior a três.

5 – Os candidatos admitidos são convidados a apresentar as respectivas propostas, nos termos do anúncio.

#### Artigo 101.º

##### **Abertura**

1 – As propostas são abertas, pela comissão, em sessão privada, no dia útil imediato ao da data limite para a respectiva apresentação.

2 – A comissão exclui as propostas que não sejam recebidas no prazo fixado e notifica os respectivos concorrentes.

#### Artigo 102.º

##### **Negociação**

1 – Os concorrentes cujas propostas tenham sido admitidas devem ser notificados, com uma antecedência mínima de cinco dias, da data, da hora e do local da sessão de negociação.

2 – As negociações decorrem no mesmo período e separadamente com cada um dos concorrentes, de forma a assegurar idênticas oportunidades de propor, aceitar e contrapor alterações às respectivas propostas.

3 – As condições apresentadas nas propostas são livremente negociáveis, não podendo resultar das negociações condições globalmente menos favoráveis para a entidade adjudicante do que as inicialmente apresentadas.

4 – Das sessões de negociação são lavradas actas, das quais constam a identificação dos concorrentes e o resultado final das negociações.

5 – As actas devem ser assinadas pelos membros da comissão e pelos concorrentes.

#### Artigo 103.º

##### **Apreciação**

1 – A comissão aprecia as propostas alteradas e as não alteradas nas sessões de negociação, bem como as entregues pelos concorrentes faltosos.

2 – Apreciado o mérito das propostas, a comissão elabora um relatório fundamentado que inclui a identificação das propostas excluídas e procede à classificação provisória dos concorrentes.

3 – O relatório final é também elaborado pela comissão, que, para efeitos da adjudicação e após audiência prévia escrita dos concorrentes, é submetido ao membro do Governo responsável pela área das finanças.

4 – A decisão sobre a adjudicação do membro do Governo responsável pela área das finanças é notificada, no prazo de 10 dias, a todos os concorrentes.

5 — O documento de notificação da adjudicação constitui título bastante para o registo provisório da aquisição a favor do adjudicatário.

6 — Após pagamento integral do valor da adjudicação é emitido o respectivo título de arrematação.

#### Artigo 104.º

##### **Regime subsidiário**

1 — À não adjudicação e à anulação da adjudicação aplica -se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 95.º

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, são aplicáveis subsidiariamente à negociação, com publicação prévia de anúncio, as disposições reguladoras do concurso público para a celebração de contratos de prestação de serviços ou fornecimento de bens móveis, os princípios gerais da contratação pública e o Código do Procedimento Administrativo.

#### SUBSECÇÃO IV

##### Ajuste directo

#### Artigo 105.º

##### **Tramitação**

1 — A venda por ajuste directo de bens imóveis do Estado e dos institutos públicos é realizada através, respectivamente, da Direcção -Geral do Tesouro e Finanças ou das direcções de finanças ou dos serviços de finanças e dos órgãos de direcção dos institutos públicos.

2 — Compete ao director -geral do Tesouro e Finanças ou aos órgãos de direcção dos institutos públicos fixar o preço mínimo da venda, tendo em conta a avaliação do imóvel promovida pela Direcção -Geral do Tesouro e Finanças, e as modalidades de pagamento admitidas, podendo ser convidados a apresentar propostas vários interessados.

3 — A decisão de adjudicação do imóvel compete ao director-geral do Tesouro e Finanças ou ao órgão de direcção do instituto público.

#### Artigo 106.º

##### **Regime subsidiário**

Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, é aplicável subsidiariamente ao ajuste directo o disposto na subsecção II do presente capítulo.

#### SECÇÃO IV

##### **Permuta**

#### Artigo 107.º

##### **Requisitos**

1 – A permuta está sujeita às seguintes condições cumulativas:

- a) Os imóveis a adquirir revistam especial interesse para o Estado ou para o instituto público;
- b) O valor de avaliação dos imóveis a adquirir ou o declarado, tratando -se de bens futuros, não exceda em 50 % o valor dos imóveis dados em permuta.

2 – Podem ser permutados imóveis afectos a fins de interesse público desde que fique assegurada a continuidade da prossecução de fins dessa natureza, designadamente no âmbito de operações de deslocalização ou de reinstalação de serviços ou institutos públicos.

3 – À permuta de bens imóveis do domínio privado do Estado e dos institutos públicos é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 32.º e seguintes, incluindo a competência para autorizar a permuta de imóveis e a forma de representação do Estado e dos institutos públicos na outorga dos contratos de permuta.

#### SECÇÃO V

##### **Avaliações**

#### Artigo 108.º

##### **Competências**

1 – Compete à Direcção -Geral do Tesouro e Finanças efectuar as avaliações dos imóveis previstas no presente decreto-lei, com excepção das que respeitem a imóveis dos domínios públicos das Regiões Autónomas e autarquias locais.

2 – As avaliações podem ser efectuadas com base em prévio relatório de avaliação elaborado por outras entidades públicas ou por entidades privadas seleccionadas pela Direcção -Geral do Tesouro e Finanças, nos termos do artigo seguinte.

3 – O valor apurado nas avaliações efectuadas pela Direcção -Geral do Tesouro e Finanças carece de homologação pelo respectivo director -geral.

4 – O valor homologado serve de referência às operações imobiliárias realizadas ao abrigo do presente decreto-lei, não podendo da utilização do procedimento da hasta pública ou do ajuste directo resultar um valor de venda inferior a esse valor.

#### Artigo 109.º

##### **Avaliadores qualificados**

1 – Pode a Direcção-Geral do Tesouro e Finanças constituir uma bolsa de peritos avaliadores, observando o regime da contratação pública relativo à aquisição de serviços.

2 – A bolsa de peritos avaliadores deve ser actualizada com a periodicidade máxima de três anos.

#### Artigo 110.º

##### **Objectivos e critérios**

1 – As avaliações efectuadas pela Direcção -Geral do Tesouro e Finanças para efeitos da realização de operações imobiliárias visam determinar o valor de mercado dos imóveis com base em critérios uniformes definidos em portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças.

2 – A instrução das avaliações referidas no número anterior deve averiguar se existem interesses públicos sectoriais sobre o imóvel em resultado dos quais existam ou é previsível

que venham a existir ónus ou encargos, competindo aos serviços do Estado e aos institutos públicos com atribuições na matéria prestar informação vinculativa, no prazo de 10 dias a contar da sua notificação pela Direcção-Geral do Tesouro e Finanças, sem o que se entende que aqueles ónus ou encargos não existem nem virão a existir.

3 – As avaliações efectuadas para efeitos de inventário visam fixar o valor patrimonial dos imóveis, determinado mediante os critérios de avaliação previstos no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.

4 – Quando se trate de imóveis classificados ou de outros que não se integrem no mercado imobiliário ou quando o resultado da avaliação efectuada nos termos do número anterior não permita, justificadamente, determinar o valor dos imóveis, este é determinado por uma comissão composta por três peritos avaliadores designados pelo director-geral do Tesouro e Finanças, a qual, no seu relatório de avaliação, fundamenta o resultado da avaliação por meio de completa exposição das razões que a motivaram.

#### Artigo 111.º

##### **Despesas**

O pagamento das despesas resultantes das avaliações fica a cargo das entidades interessadas, de acordo com tabelas aprovadas por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças.

### **CAPÍTULO IV**

#### **Deveres de coordenação de gestão e de informação**

#### **SECÇÃO I**

##### **Disposições gerais**

#### Artigo 112.º

##### **Objectivos de coordenação da gestão patrimonial**

1 — O estabelecimento de procedimentos de coordenação na administração dos bens imóveis visa promover a eficiência da respectiva gestão e designadamente:

- a) Assegurar a compatibilização dos actos de administração com as orientações da política económica e financeira global e sectorialmente definidas;
- b) Adequar os actos de administração dos bens imóveis à situação e às perspectivas de evolução do mercado imobiliário;
- c) Obter a utilização eficiente dos bens imóveis, em atenção ao seu valor, a índices de ocupação e às características da utilização dos mesmos pelos respectivos serviços ou organismos.

2 — A prossecução dos objectivos referidos no número anterior assenta num programa de inventariação e é realizada com base num programa de gestão do património imobiliário, através, designadamente, dos procedimentos e medidas seguintes:

- a) Aprovação de critérios e adopção de medidas referentes à utilização mais eficiente dos bens imóveis;
- b) Estabelecimento de índices relativos à ocupação e aos custos de utilização dos bens imóveis;
- c) Planificação global e integrada das necessidades de bens imóveis pelos serviços públicos;
- d) Programação de intervenções nos bens imóveis, precedidas de análises técnicas e económico -financeiras, destinadas à optimização da respectiva utilização;
- e) Programação de intervenções destinadas a assegurar a conservação dos bens imóveis e condições de segurança e de utilização adequadas;
- f) Programação das vendas e dos arrendamentos dos bens imóveis.

Artigo 113.º

#### **Programa de Gestão do Património Imobiliário**

1 — O Programa de Gestão do Património Imobiliário Público, aprovado por resolução do Conselho de Ministros, sob proposta do membro do Governo responsável pela área das finanças, estabelece os procedimentos e medidas de coordenação a efectivar na administração dos bens imóveis integrantes dos domínios público e privado do Estado, tendo em conta as orientações da política económica e financeira.

2 — O Programa de Gestão do Património Imobiliário do Estado é plurianual, devendo ter a duração de quatro anos.

3 — As medidas que integram o Programa de Gestão do Património Imobiliário do Estado constam do relatório da proposta de lei do Orçamento do Estado.

4 — Compete ao membro do Governo responsável pela área das finanças zelar pelo cumprimento dos procedimentos e medidas constantes do Programa de Gestão do Património Imobiliário do Estado.

5 — O membro do Governo responsável pela área das finanças pode exigir aos serviços do Estado e aos institutos públicos informação pormenorizada e justificada sobre a elaboração e a execução dos procedimentos e medidas do Programa de Gestão do Património Imobiliário do Estado.

6 — O incumprimento do disposto no Programa de Gestão do Património Imobiliário do Estado bem como o dever de informação previsto no número anterior são comunicados ao Tribunal de Contas.

7 — Os competentes órgãos das Regiões Autónomas e das autarquias locais devem igualmente aprovar programas plurianuais que estabeleçam os procedimentos e medidas de coordenação a efectivar na administração dos bens imóveis dos respectivos domínios públicos.

8 — A aprovação do Programa de Gestão do Património Imobiliário do Estado não prejudica a aprovação e execução de programas sectoriais de gestão patrimonial relacionados com a requalificação das infra-estruturas militares, dos serviços e das forças de segurança e dos serviços prisionais.

#### Artigo 114.º

##### **Programa de inventariação**

1 — O programa de inventariação estabelece, de forma calendarizada, os trabalhos destinados à elaboração e actualização dos inventários de bens imóveis do Estado e dos institutos públicos.

2 — O programa de inventariação visa:

- a) Contribuir para a integral execução do Plano Oficial de Contabilidade Pública (POCP) ou do plano de contabilidade sectorial aplicável;
- b) Assegurar um modelo de gestão imobiliária suportado por adequadas tecnologias de informação e que permita a compatibilização, informação recíproca e actualização entre as bases de dados respeitantes aos recursos patrimoniais públicos.

3 — O programa de inventariação referido nos números anteriores tem carácter plurianual e é aprovado por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças.

4 — Compete ao membro do Governo responsável pela área das finanças zelar pela execução do programa de inventariação, em articulação com a comissão de normalização contabilística.

#### Artigo 115.º

##### **Informação à Assembleia da República**

1 — O Governo apresenta à Assembleia da República um relatório sobre a aquisição, oneração e alienação de bens imóveis do domínio privado do Estado e dos institutos públicos.

2 — O relatório referido no número anterior deve conter as informações seguintes:

- a) Identificação e localização dos imóveis;
- b) Valor da avaliação dos imóveis;
- c) Valor da transacção dos imóveis;

d) Identificação dos contratantes.

3 — O relatório referido no n.º 1 deve ser apresentado à Assembleia da República nos 30 dias seguintes ao do fim de cada ano civil.

## SECÇÃO II

### Inventário

#### Artigo 116.º

##### Âmbito objectivo

1 — O inventário destina -se a assegurar o conhecimento da natureza, da utilização e do valor dos bens imóveis.

2 — O inventário dos bens imóveis consiste no registo

dos dados relativos:

a) À identificação, classificação, avaliação e afectação dos mesmos;

b) À identificação e descrição de contratos de arrendamento e de direitos reais que onerem os imóveis.

3 — A informação resultante da elaboração e actualização do inventário serve de base à determinação global das necessidades de aquisição, à programação anual das intervenções de conservação e valorização e à venda de imóveis.

4 — A organização e a estrutura do inventário geral dos bens imóveis do Estado e dos institutos públicos são definidas em portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças.

5 — O inventário de imóveis militares fica sujeito a regras especiais, nos termos a fixar em diploma próprio.

6 — O inventário de imóveis que integrem o património cultural, nos termos da Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro, fica ainda sujeito a regras complementares, nos termos a fixar em diploma próprio.

#### Artigo 117.º

##### Âmbito subjectivo

1 — O inventário abrange:

a) Os bens imóveis dos domínios públicos do Estado, das Regiões Autónomas e das autarquias locais;

b) Os bens imóveis do domínio privado do Estado, incluindo institutos públicos, e os direitos a eles inerentes.

2 — As entidades que administram os bens imóveis dos domínios públicos do Estado, das Regiões Autónomas e das autarquias locais, incluindo as do sector empresarial, devem assegurar a organização e a actualização periódica dos respectivos inventários.



3 – Todas as entidades que administrem os bens imóveis do domínio público do Estado, incluindo as do sector empresarial, devem fornecer à Direcção-Geral do Tesouro e Finanças os elementos necessários à elaboração e à actualização do inventário geral dos bens imóveis do Estado e dos institutos públicos.

4 – As entidades do sector empresarial referidas no número anterior devem também proceder, periodicamente, à reavaliação do activo imobilizado, próprio ou do domínio público afecto à sua actividade, com o objectivo de obter uma mais correcta correspondência entre o seu justo valor e o seu valor líquido contabilístico.

#### Artigo 118.º

##### **Competências**

1 – Compete à Direcção -Geral do Tesouro e Finanças elaborar e manter actualizado, anualmente, com referência a 31 de Dezembro, o inventário geral dos bens imóveis do Estado e dos institutos públicos.

2 – As entidades afectatárias de imóveis do domínio privado e as que administram imóveis do domínio público do Estado devem fornecer à Direcção -Geral do Tesouro e Finanças todos os elementos necessários à elaboração e à actualização do inventário geral referido no número anterior.

3 – Os institutos públicos devem também comunicar à Direcção -Geral do Tesouro e Finanças todos os elementos necessários à elaboração e à actualização do inventário referido no n.º 1, em relação a imóveis próprios e que, nos termos da lei, constam do respectivo inventário anual.

4 – A elaboração e a actualização do inventário geral dos bens imóveis do Estado e dos institutos públicos podem ser efectuadas por entidade seleccionada pela Direcção-Geral do Tesouro e Finanças, nos termos da lei.

#### Artigo 119.º

##### **Conta Geral do Estado**

A inventariação de bens imóveis do Estado referida nos artigos anteriores serve de base à elaboração dos balanços que integram os mapas referentes à situação patrimonial e que devem, nos termos da lei, acompanhar a Conta Geral do Estado.

#### Artigo 120.º

##### **Responsabilidade financeira**

O incumprimento dos deveres de organização e actualização do inventário previstos no presente decreto-lei, por parte dos titulares dos órgãos e seus funcionários, agentes e trabalhadores, é comunicado ao Tribunal de Contas.

#### CAPÍTULO V

##### **Disposições finais e transitórias**

Artigo 121.º

**Delegação de competências**

As competências para a prática dos actos previstos no presente decreto -lei podem ser delegadas ou subdelegadas e são exclusivas quando conferidas a dirigente máximo do serviço.

Artigo 122.º

**Contratação de outras entidades**

Pode ser contratado, nos termos da lei, o serviço de quaisquer entidades, públicas ou privadas, para colaboração no exercício das competências da Direcção-Geral do Tesouro e Finanças previstas no presente decreto -lei.

Artigo 123.º

**Regulamentação**

1 — Os anúncios que, nos termos do presente decreto-lei, são publicitados em sítio da Internet de acesso público devem ser regulados e seguir modelo previsto em portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças.

2 — Para a gestão dos imóveis do domínio privado do Estado podem ser constituídos fundos de investimento imobiliário, nos termos da legislação aplicável.

Artigo 124.º

**Norma transitória**

1 — O presente decreto -lei aplica -se aos procedimentos iniciados a partir da sua entrada em vigor.

2 — As medidas que integram o Programa de Gestão do Património Imobiliário do Estado previsto no artigo 113.º passam a constar, a partir de 2009, do relatório da proposta de lei do Orçamento do Estado.

Artigo 125.º

**Indemnização nos contratos de arrendamento**

Nos contratos de arrendamento habitacionais celebrados antes da vigência do Decreto -Lei n.º 321 -B/90, de 15 de Outubro, e nos contratos de arrendamento não habitacionais celebrados antes da vigência do Decreto -Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro, a indemnização referida no n.º 1 do artigo 65.º é calculada com base na renda actualizada nos termos dos artigos 30.º e 31.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro.

Artigo 126.º

**Arrendamento de bens imóveis do domínio privado das autarquias locais**

1 — Ao arrendamento de bens imóveis do domínio privado das autarquias locais aplica -se a lei civil, salvo o disposto no número seguinte.

2 — As autarquias locais podem denunciar os contratos de arrendamento antes do termo do prazo ou da sua renovação, sem dependência de acção judicial, quando os prédios se destinem à instalação e ao funcionamento dos seus serviços, o que confere ao arrendatário o direito a uma indemnização correspondente a uma renda por cada mês de antecipação relativamente ao termo previsto para o contrato, com o limite de 12 rendas e, bem assim, a uma compensação por benfeitorias previamente autorizadas e não amortizadas que tenham provocado um aumento do seu valor locativo.

3 — No caso referido no número anterior, o arrendatário desocupa o prédio no prazo de 120 dias a contar da notificação da denúncia pelo senhorio, sob pena de despejo imediato, sem dependência de acção judicial, a determinar pelo órgão municipal competente.

4 — O disposto no artigo anterior aplica -se igualmente aos contratos de arrendamento de bens imóveis do domínio privado das autarquias locais.

#### Artigo 127.º

##### **Casas de função**

1 — Nos casos de ocupação sem título, devem os ocupantes ser notificados para restituir as casas de função, no prazo máximo de dois anos, sob pena de despejo nos termos do artigo 76.º

2 — O disposto no número anterior não é aplicável caso as situações de ocupação sem título sejam regularizadas nos termos gerais.

#### Artigo 128.º

##### **Norma revogatória**

São revogados:

- a) A Carta de Lei de 13 de Julho de 1863;
- b) O Decreto -Lei n.º 23 465, de 18 de Janeiro de 1934;
- c) O Decreto -Lei n.º 24 489, de 13 de Setembro de 1934;
- d) O Decreto -Lei n.º 25 547, de 27 de Junho de 1935;
- e) O Decreto -Lei n.º 31 156, de 3 de Março de 1941;
- f) O Decreto -Lei n.º 34 050, de 21 de Outubro de 1944;
- g) O Decreto -Lei n.º 34 565, de 2 de Maio de 1945;
- h) A Lei n.º 2030, de 22 de Junho de 1948;
- i) O Decreto -Lei n.º 45 133, de 13 de Julho de 1963;
- j) O Decreto -Lei n.º 97/70, de 13 de Março;
- l) O Decreto -Lei n.º 27/79, de 22 de Fevereiro;

Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.

- m) O Decreto -Lei n.º 507 -A/79, de 24 de Dezembro;
- n) A Resolução do Conselho de Ministros n.º 20/83, de 31 de Janeiro;
- o) O Decreto -Lei n.º 309/89, de 19 de Setembro;
- p) O Decreto -Lei n.º 228/95, de 11 de Setembro;
- q) O Decreto -Lei n.º 115/2000, de 4 de Julho;
- r) O Despacho Normativo n.º 27 -A/2001, de 31 de Maio;
- s) Os artigos 1.º a 6.º do Decreto -Lei n.º 199/2004, de 18 de Agosto.

Artigo 129.º

**Entrada em vigor**

O presente decreto-lei entra em vigor no prazo de 30 dias após a data da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 1 de Junho de 2007

Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.

## Anexo 11

### Decreto-Lei n.º 219/2008 de 12 de Novembro

#### Lista dos imóveis excedentários pertencentes ao domínio privado do Estado afectos ao Ministério da Defesa Nacional disponibilizados para rentabilização

O Programa do Governo consagra, no capítulo V, parte II, «Defesa Nacional», n.º 5, o objectivo de proceder à «requalificação das infra -estruturas, de modo a assegurar o cumprimento das missões das Forças Armadas, nomeadamente a sua presença em missões militares conjuntas no quadro da OTAN e da União Europeia», prevendo, para o efeito, a «aprovação de uma Lei de Programação de Infra-Estruturas Militares».

Tal desiderato foi concretizado com a aprovação da Lei Orgânica n.º 3/2008, de 8 de Setembro, sendo agora necessário, pelo presente decreto-lei, definir o universo de imóveis que são disponibilizados para rentabilização, nos termos previstos na Lei de Programação das Infra-Estruturas Militares.

O mencionado universo foi definido em articulação estreita com os órgãos próprios das Forças Armadas, tendo presente a necessária adequação do parque imobiliário e de infra-estruturas militares às transformações ditadas, entre outros, pela profissionalização e pela adopção de um novo modelo de organização da estrutura superior das Forças Armadas.

Num contexto de adaptação das Forças Armadas aos novos tempos e aos novos desafios, não pôde, ainda, deixar de ser tido em conta que a aquisição de novos equipamentos, mais apropriados a uma lógica de projecção de forças, determina também a adequação das infra-estruturas que os devem suportar.

Em suma, e em articulação com os investimento previstos na Lei Orgânica n.º 3/2008, de 8 de Setembro, a rentabilização dos imóveis ora identificados permite encetar um processo que conforme as infra-estruturas militares ao novo paradigma das Forças Armadas, às necessidades do sistema de forças e do dispositivo aprovados e às prioridades de investimento da Lei de Programação Militar (LPM).

É, deste modo, assegurado que o investimento em infra-estruturas militares no âmbito da Lei de Programação das Infra-Estruturas Militares será financiado através da rentabilização do património actualmente afecto à Defesa Nacional, bem como, garantido o cumprimento das obrigações assumidas pelo Estado relativas a fundos, nomeadamente a capitalização do fundo de pensões dos militares das Forças Armadas.

Foram ouvidos, a título facultativo, os órgãos próprios das Forças Armadas.

Assim:

No desenvolvimento do regime estabelecido pelo n.º 2 do artigo 1.º da Lei Orgânica n.º 3/2008, de 8 de Setembro, e nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

## Artigo único

Os imóveis abrangidos pelo disposto na Lei Orgânica n.º 3/2008, de 8 de Setembro, são os constantes do anexo do presente decreto-lei, do qual faz parte integrante.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 25 de Setembro de 2008.

## Anexo

Identificação	Designação
1. PM 20/Abrantes . . . . .	Edifício da Rua de Angola, 5.
2. PM 01/Almada. . . . .	Bateria da Raposeira.
3. PM 10/Almada. . . . .	Moradia para oficial na Trafaria.
4. PM 13/Almada. . . . .	Plano inclinado da Trafaria.
5. PM 14/Almada. . . . .	Estrada de serventia das baterias da Raposeira e Alpenas.
6. PM 17/Almada. . . . .	Estrada militar da Raposa.
7. PM 19/Almada. . . . .	Bateria da Raposa.
8. PM 135/Angra do Heroísmo . . . . .	Antigo hospital militar de Angra.
9. Angra do Heroísmo . . . . .	UI 531 — depósito de combustível.
10. PM 1/Aveiro. . . . .	Carreira de tiro de Esgueira.
11. Azambuja . . . . .	UI 421 — Vila Nova da Rainha (rádio farol).
12. PM 2/Barreiro . . . . .	Quartel de Coima (terrenos).
13. Beja . . . . .	UI 582 — Beja (bairro de Beja, parte dos terrenos a sul da antiga variante).
14. Benavente. . . . .	Terreno com 45 ha a norte do Campo de Tiro de Alcochete.
15. PM 17/Braga . . . . .	Terrenos a oeste da Rua do Regimento de Infantaria n.º 8.
16. PM 06/Cascais . . . . .	Quartel da bateria da Parede.
17. PM 33/Cascais . . . . .	Posto de Observ. Bateria de Alcabideche.
18. Cadaval . . . . .	UI 171 — serra de Montejunto — Aquartelamento da Estação de Radar n.º 3.
19. Caminha . . . . .	Cap. do Porto de Caminha: Posto da Valinha e Posto de São Pedro da Torre.
20. Castanheira de Pêra . . . . .	UI 458 — Cavalete/Lousã — instalações no Cavalete.
21. PM 1/Castelo Branco (parte) . . . . .	Quartel Convento de Santo António.
22. PM 3/Chaves . . . . .	Forte de São Neutel.
23. PM 04/Coimbra . . . . .	Estrada militar de Santa Clara.
24. PM 7/Coimbra . . . . .	Convento de Santa Clara.
25. PM 12/Coimbra . . . . .	Posto de rádio militar.
26. PM 13/Coimbra (parte) . . . . .	Quartel da Graça ou da Sofia.
27. PM 2/Constância . . . . .	Central elevatória e poços de captação de água.
28. PM 3/Constância . . . . .	Estação elevatória e reelevatória do CIM, poços de captação e canalização.
29. Covilhã . . . . .	UI 312 — instalações na Serra Estrela.
30. PM 1/Elvas. . . . .	Forte da Graça.
31. PM 4/Elvas. . . . .	Picadeiros n.os 1 e 2.
32. PM 8/Elvas. . . . .	Casa da Guarda das Portas de Olivença.
33. PM 8 -A/Elvas. . . . .	Compartimento anexo à Casa da Guarda das Portas de Olivença.
34. PM 10/Elvas. . . . .	Quartel do Assento.
35. PM 13/Elvas. . . . .	Casa de Argel.
36. PM 14/Elvas. . . . .	Casa dos Fornos.

37. PM 34/Elvas. . . . . Prisões e casamata no revelim das Portas de São Vicente.
38. PM 51/Elvas. . . . . Armazém sob o Cavaleiro do Baluarte da Praça de Armas.
39. PM 56/Elvas. . . . . Casa da guarda do castelo.
40. PM 63/Elvas. . . . . Casa térrea no revelim das Portas de São Vicente.
41. PM 66/Elvas. . . . . Paiol de Santa Bárbara.
42. PM 67/Elvas. . . . . Paiol da Conceição.
43. PM 70/Elvas. . . . . Paiol da bateria das Portas da Esquina.
44. PM 71/Elvas. . . . . Paiol da bateria às Portas de Olivença.
45. PM 73/Elvas. . . . . Paiol da bateria às Portas de São Vicente.
46. PM 75/Elvas. . . . . Casa térrea n.º 3 às Portas da Esquina.
47. PM 75 -A/Elvas. . . . . Casa térrea n.º 4 às Portas da Esquina.
48. PM 77/Elvas. . . . . Quartel de Engenharia ou de São João da Corujeira.
49. PM 81/Elvas. . . . . Quartel de São Paulo.
50. PM 83/Elvas. . . . . Quartel da Cisterna.
51. PM 90/Elvas. . . . . Jardim da praça.
52. PM 91/Elvas (parte) . . . . . Cerca anexa ao Quartel do Comando Militar da Praça de Elvas.
53. PM 91/Elvas (parte) . . . . . Fortificação da Praça de Elvas.
54. PM 91/Elvas (P1). . . . . Poterna de São Pedro.
55. PM 91/Elvas (P2). . . . . Poterna de São Francisco ou do jardim.
56. PM 91/Elvas (P3). . . . . Casa térrea n.º 1 às Portas da Esquina.
57. PM 91/Elvas (P4). . . . . Casa térrea n.º 2 às Portas da Esquina.
58. PM 91/Elvas (P5). . . . . Casa térrea às Portas de Olivença (62).
59. PM 91/Elvas (P6). . . . . Casa térrea às Portas de Olivença (62 -A).
60. PM 91/Elvas (P7). . . . . Casa térrea às Portas de Olivença (62 -B).
61. PM 93/Elvas. . . . . Quartel do Comando Militar da Praça de Elvas.
62. PM 97/Elvas. . . . . Posto de rádio militar.
63. PM 100/Elvas. . . . . Carreira de tiro do Falcato (CT da guarnição).
64. PM 102/Elvas. . . . . Casa da Guarda das Portas de São Vicente.
65. PM 102.1/Elvas . . . . . Casa do comandante da Guarda das Portas de São Vicente.
66. PM 105/Elvas. . . . . Casamata prisão sob o revelim das Portas da Esquina.
67. PM 01/Espinho. . . . . Carreira de tiro de Espinho.
68. PM 05/Espinho. . . . . Residência do director da carreira de tiro.
69. PM 06/Espinho. . . . . Construções na praia.
70. Esposende . . . . . Cap. do Porto de Viana do Castelo: Forte de S João Baptista em Esposende.
71. PM 07/Estremoz. . . . . Terreno exterior entre os baluartes de Santa Bárbara e o das Fardas.
72. PM 12/Estremoz. . . . . Baluarte da Rainha Santa Isabel — terraplano interior.
73. PM 13/Estremoz. . . . . Baluarte de Santa Bárbara ou das Ferrarias.
74. PM 14/Estremoz. . . . . Baluarte das fardas ou da cruz.
75. PM 16/Estremoz. . . . . Terrenos adjacentes à muralha interior do castelo (lado poente).
76. PM 23/Estremoz. . . . . Casa da Guarda do Paiol de Santa Bárbara e faixa de terreno contígua.
77. PM 24/Estremoz. . . . . Casa das fardas.
78. PM 25/Estremoz. . . . . Paiol do baluarte da Santa Bárbara ou das ferrarias do castelo.
79. PM 35/Estremoz. . . . . Terraplano interior adjacente ao baluarte das fardas.
80. PM 40/Estremoz. . . . . Cozinha anexa à casa das fardas.
81. PM 42/Estremoz. . . . . Casa da Guarda às Portas de Santo António.
82. PM 49/Estremoz. . . . . Quartéis no Largo de Santa Maria.
83. Évora . . . . . UI 437 — terreno de Évora (destinado a centro de emissores).



84. PM 27/Évora . . . . . Instalações na Avenida de Barahona.
85. PM 17/Faro . . . . . Terreno com a área de 840 m2 na Rua de Berlim.
86. PM 12/Figueira da Foz. . . . . Terreno da Várzea.
87. PM 13/Figueira da Foz. . . . . Edifícios habitacionais.
88. Funchal. . . . . Capitania do Porto do Funchal: blocos habitacionais do farol de São Jorge.
89. PM 04/Horta. . . . . Forte da Guia.
90. PM 07/Horta. . . . . Carreira de tiro da Horta.
91. PM 21/Horta. . . . . Quartel do Carmo.
92. PM 23/Horta. . . . . Paiol geral.
93. PM 50/Horta. . . . . Posição de Espalamaca.
94. PM 1/Ílhavo (parte) . . . . . Carreira de tiro da Gafanha d'Aquém.
95. PM 3/Lamego. . . . . Convento de Almacave ou de São Francisco (a).
96. PM 4/Lamego. . . . . Paiol da guarnição (a).
97. PM 5/Lamego. . . . . Carreira de tiro de Penude (a).
98. PM 6/Lamego. . . . . Quartel da Cruz Alta ou das Portas (a).
99. PM 7/Lamego. . . . . Antigo seminário ou Quartel do Rossio (a).
100. PM 8/Lamego. . . . . Pista de tiro de combate (a).
101. Leiria . . . . . UI 451 — centro de receptores de Segodim.
102. PM 2/Leiria . . . . . Carreira de tiro de Marrazes.
103. PM 4/Leiria . . . . . Antigo hospital militar.
104. PM 5/Leiria . . . . . Antigo seminário.
105. Lisboa. . . . . Prédio na Avenida da Ilha da Madeira e edifício anexo (b).
106. PM 005/Lisboa. . . . . Garagem militar na Calçada da Ajuda.
107. PM 009/Lisboa. . . . . Pátio da Nora — Ajuda (c).
108. PM 011/Lisboa. . . . . Quartel de cima da Calçada da Ajuda (c).
109. PM 013/Lisboa. . . . . Anexo ao Quartel do Conde de Lipe com entrada pela Rua das Amoreiras.
110. PM 019/Lisboa (parte) . . . . . Convento de Chelas.
111. PM 029/Lisboa. . . . . Campo das Salésias (d).
112. PM 042/Lisboa (parte) . . . . . Quartel de Sapadores (duas parcelas).
113. PM 064/Lisboa. . . . . Edifício na Travessa de Santo António da Sé (c).
114. PM 065/Lisboa (parcela) . . . . . Colégio de Campolide.
115. PM 089/Lisboa. . . . . Pátio das zebras armazéns e casas do Estado — Ajuda (d).
116. PM 133/Lisboa. . . . . Residências para sargentos no Forte Alto do Duque.
117. PM 141/Lisboa. . . . . Casa da bomba do Castelo de São Jorge, Rua de Santa Cruz Castelo, 62.
118. PM 162/Lisboa. . . . . Residência dos fiéis dos paióis da Ameixoeira e do Grafanil.
119. PM 186/Lisboa. . . . . Edifício da Rua dos Remédios (c).
120. PM 190/Lisboa . . . . . Bairro Operário da Manutenção Militar na Madre Deus.
121. PM 210/Lisboa. . . . . Residência da bateria Malpenteada.
122. PM 217/Lisboa. . . . . Edifício Ceuta (c).
123. PM 218/Lisboa. . . . . Prédios da Rua da Junqueira, 327, 329, 331.
124. PM 219/Lisboa. . . . . Prédios da Rua da Junqueira, 314, e Travessa da Alfandega Velha, 79.
125. PM 220/Lisboa. . . . . Edifício da Travessa de Estêvão Pinto, 17.
126. PM 46/Loures. . . . . Mina de água de Sacavém.
127. PM 68/Loures . . . . . Posto Militar de Camarate.
128. Monchique . . . . . UI 706 — zona turística de Monchique.
129. Monte Real. . . . . Parcelas ext. da BA 5 (parte das parc. a sul da estrada para a Mar. Grande).
130. Montijo. . . . . UI 481 TACAN (antigo).

131. Oeiras . . . . . Forte do Areeiro.
132. PM 009/Oeiras . . . . . Quartel da Medrosa (c).
133. PM 010/Oeiras . . . . . Conjunto edificado para oficiais da Medrosa (c).
134. PM 016/Oeiras (parte) . . . . . Palácio e quinta de Caxias.
135. PM 027/Oeiras . . . . . Terrenos da Charneca (a sul da bateria das Antas).
136. PM 030/Oeiras . . . . . Conjunto edificado para oficiais — Avenida de Carlos Silva, 43 (c).
137. PM 033/Oeiras . . . . . Bateria do Torneiro.
138. PM 095/Oeiras . . . . . Quartel da bateria do Carrascal.
139. PM 097/Oeiras . . . . . Estrada de ligação da bateria das Antas — Lage.
140. PM 099 e 111/Oeiras . . . . . Posto Militar de Valejas ou da Bica e anexo ao Posto Militar de Valejas.
141. Paços de Ferreira . . . . . UI 172 — Estação Radar n.º 2 (aquartelamento).
142. Paços de Ferreira . . . . . UI 623 — serra do Pilar (carreira de tiro).
143. PM 3/ Penafiel . . . . . Paiol de Penafiel.
144. Peniche — ISN . . . . . Estação Salva -vidas do Baleal.
145. Penamacor . . . . . UI 482 — Centro de Treino e Sobrevivência (emboque).
146. PM 55/Ponta Delgada . . . . . Quartel de Belém em Ponta Delgada.
147. Ponta Delgada . . . . . UI 547 — apartamento na Rua das Laranjeiras, rés -do -chão, direito.
148. Ponta Delgada . . . . . UI 548 — apartamento na Rua das Laranjeiras, rés -do -chão, esquerdo.
149. Porto Santo. . . . . Capitania do Porto de Porto Santo: terreno anexo ao edifício da Capitania.
150. PM 1/Santarém. . . . . Carreira de tiro de Corteses.
151. PM 3/Santarém. . . . . Quartel de São Francisco.
152. PM 4/Santarém (parte). . . . . Quartel das Donas.
153. PM 6/Santarém. . . . . Campo de instrução da Atalaia.
154. PM 2/Santiago do Cacém. . . . . Prédio rústico na Herdade da Maria da Moita.
155. PM 06/Setúbal . . . . . Forte de Albarquel.
156. PM 11/Setúbal . . . . . Bateria do Casalinho.
157. PM 12/Setúbal . . . . . Terrenos anexos à torre do Outão.
158. PM 13/Setúbal . . . . . Quartel da Azeda de Baixo.
159. PM 28/Setúbal . . . . . Estrada de serventia da bateria do Casalinho.
160. PM 33/Setúbal (parte) . . . . . Carreira de tiro da Fonte da Talha.
161. PM 37/Setúbal . . . . . Bateria de Albarquel e posto de comando.
162. PM 38/Setúbal . . . . . Bateria do Outão.
163. PM 39/Setúbal . . . . . Moinho da Desgraça, terrenos anexos e postos de comando das baterias.
164. PM 23/Sintra (parte) . . . . . Talhão 8, a destacar do PM 23/Sintra -Quinta Nova de Queluz.
165. PM 23/Sintra (parte) . . . . . Quinta Nova de Queluz.
166. Sintra . . . . . UI 413 — Granja do Marquês (DF Sintra).
167. PM 1/Tomar . . . . . Quartel de São Francisco.
168. PM 11/Vila do Porto . . . . . Terreno dos Cabrestantes.
169. Vila Franca de Xira . . . . . Ex-Grupo n.º 1 de Escolas da Armada (e).
170. PM 5/Vila Nova da Barquinha. . . . . Central Elevatória do Zêzere ou lagar do rio.
171. Vila Praia da Vitória. . . . . UI 511 (parte) — parcelas a destacar fora do corredor de acesso.
172. Vila Praia da Vitória. . . . . UI 512 (parte I) — zona da secção de recrutamento de pessoal civil.
173. Vila Praia da Vitória. . . . . UI 512(parte) — zona em frente à secção de recrutamento.
174. Vila Praia da Vitória. . . . . UI 512 (parte) — terreno rústico sob o corredor de acesso à praia.
175. Vila Praia da Vitória. . . . . UI 517 — Bairro de Sargentos e terrenos contíguos.
176. Vila Praia da Vitória. . . . . UI 524 — Central Eléctrica de Emergência.
177. Vila Praia da Vitória. . . . . UI 529 — Central de Bombagem dos depósitos de combustível.

- 178. Vila Praia da Vitória. . . . . UI 561 – depósitos de combustível enterrados do pico do Celeiro.
- 179. Vila Praia da Vitória. . . . . UI 513 – est. militar Juncal (estrada de transporte de pedra – 3.º troço).
- 180. Vila Praia da Vitória. . . . . UI 516 – Doca Pesca.
- 181. Vila Praia da Vitória. . . . . UI 525 – estrada militar de acesso à serra do Cume.
- 182. Vila Praia da Vitória. . . . . UI 526 – depósitos de combustível n.os 1330 e 1331.
- 183. Vila Praia da Vitória. . . . . UI 527 – depósito de combustível n.º 1340.
- 184. Vila Praia da Vitória. . . . . UI 528 – dep. de combustível n.os 1341 e 1342 e dep. de água n.º 1343.
- 185. Vila Praia da Vitória. . . . . UI 536 – Centro de Comunicações de Aqualva.
- 186. Vila Praia da Vitória. . . . . UI 544 – caminho militar de Caldeira.
- 187. Vila Praia da Vitória. . . . . UI 566 – estrada militar de Fontainhas.
- 188. Vila Praia da Vitória. . . . . Secção Recrutamento Pessoal Civil.
- 189. PM 14/Vila Real. . . . . Fraga da Almotolia.
- 190. PM 15/Vila Real. . . . . Fracção A do bloco B4 da Rua de Santa Iria.
- 191. PM 02/Visu. . . . . Carreira de tiro da Fragosela.
- 192. PM 17/Visu. . . . . Campo de instrução do Quartel dos Viriatos (parcela).

(a) Dependente do desenvolvimento do processo de construção de novo quartel.

(b) Dependente da realocação dos serviços actualmente instalados.

(c) Dependente do desenvolvimento do projecto COSEX.

(d) Dependente do processo de realocação das OGME.

(e) Dependente da conclusão do reordenamento do parque escolar da Marinha.

## **Anexo 12**

### **Lei Orgânica n.º 3/2008 de 8 de Setembro**

#### **Lei de Programação das Infra-Estruturas Militares**

A Assembleia da República decreta, nos termos da alínea c) do artigo 161.º da Constituição, a seguinte lei orgânica:

#### **CAPÍTULO I**

##### **Programação de gestão das infra -estruturas militares**

#### **SECÇÃO I**

##### **Disposição geral**

##### **Artigo 1.º**

##### **Objecto**

1 — A presente lei tem por objecto a programação de gestão dos imóveis afectos à defesa nacional, tendo em vista a aplicação dos resultados obtidos no financiamento das actividades nela previstas.

2 — Os imóveis abrangidos pelo disposto na presente lei são os previstos em lista constante de decreto -lei a aprovar pelo Governo.

3 — Além dos imóveis referidos no número anterior, podem ser abrangidos pelo disposto na presente lei, mediante alteração ao decreto -lei previsto no número anterior, todos os que venham igualmente a ser disponibilizados.

4 — Para efeitos do disposto no número anterior, o membro do Governo responsável pela área da defesa nacional ouve os competentes órgãos das Forças Armadas.

5 — Os actos de administração e de disposição dos bens imóveis referidos nos n.os 2 e 3 regem -se pelo disposto na presente lei.

#### **SECÇÃO II**

##### **Execução do programa**

##### **Artigo 2.º**

##### **Mapa das medidas**

1 — As medidas e dotações globais para cada ano económico são as que constam do mapa anexo à presente lei, da qual faz parte integrante.

2 — As medidas são agrupadas por graus de prioridade da respectiva execução.

### Artigo 3.º

#### **Modalidades de gestão**

A gestão dos imóveis afectos à defesa nacional abrangidos pela presente lei faz -se mediante as formas de rentabilização nela previstas.

### Artigo 4.º

#### **Situação das infra -estruturas após a sua disponibilização**

1 – Os imóveis integrados no decreto -lei a que se refere o n.º 2 do artigo 1.º são submetidos, com respeito, em especial, pelo disposto na presente lei, ao regime de gestão previsto no Decreto -Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto.

2 – À entidade competente para a gestão dos imóveis prevista no Decreto -Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto, incumbe praticar todos os actos necessários à definição da situação registral dos bens imóveis.

### Artigo 5.º

#### **Desafecção do domínio público**

1 – Quando os bens imóveis constantes do decreto-lei a que se refere o n.º 2 do artigo 1.º estejam integrados no domínio público afecto ao ministério que tutela a área da defesa nacional, compete aos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e da defesa nacional, mediante despacho, proceder à sua desafecção.

2 – As infra -estruturas desafectadas do domínio público afecto ao ministério que tutela a área da defesa nacional passam a integrar o domínio privado disponível do Estado, sendo a sua gestão efectuada nos termos previstos no Decreto -Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto.

3 – Caso os bens imóveis do domínio público estejam sujeitos a outros regimes de dominialidade, para além da militar, a competência prevista no n.º 1 é extensível aos membros do Governo responsáveis pelas áreas respectivas.

### Artigo 6.º

#### **Operações de rentabilização**

1 – As operações de rentabilização dos imóveis acautelarão as necessidades decorrentes do programa de investimento constante da presente lei.

2 – A instrução dos procedimentos relativos às operações de rentabilização dos imóveis é efectuada nos termos da lei e segundo as atribuições e competências legalmente definidas.

3 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, a decisão sobre operações concretas e modelos de rentabilização é sempre objecto de despacho conjunto dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e da defesa nacional.

4 — Devem os ministérios que tutelam as áreas das finanças e da defesa nacional celebrar os acordos necessários à adequada articulação entre si com vista à boa execução da presente lei.

#### Artigo 7.º

##### **Critérios de gestão das infra -estruturas**

1 — O momento da prática de actos de administração ou disposição dos bens deve ser escolhido de modo a maximizar o aproveitamento das vantagens a realizar.

2 — Para efeitos da prática de actos de administração ou disposição, as infra -estruturas previstas no decreto -lei a que se refere o n.º 2 do artigo 1.º são preferencialmente integradas em lotes.

3 — Os lotes previstos no número anterior podem ser compostos de acordo com critérios geográficos, de tipo ou utilidade dos bens, ou outros que se revelem adequados, mas sempre sem prejuízo do equilíbrio das receitas a obter através de cada lote.

#### Artigo 8.º

##### **Meios de gestão**

A gestão de infra -estruturas faz -se através dos seguintes meios:

- a) Alienação;
- b) Arrendamento;
- c) Constituição de direitos reais menores;
- d) Concessão de uso privativo do domínio público;
- e) Permuta;
- f) Parcerias com promotores imobiliários;
- g) Titularização dos activos imobiliários através da constituição de fundos de investimento imobiliário;
- h) Operações de venda com possibilidade de manutenção da utilização onerosa dos bens;
- i) Quaisquer outros instrumentos jurídicos adequados aos fins a prosseguir através da presente lei.

#### Artigo 9.º

##### **Concessão do domínio público afecto à defesa nacional**

1 — A concessão de bens do domínio público afectos à defesa nacional constantes do decreto -lei a que se refere o n.º 2 do artigo 1.º é precedida de procedimento que respeite os princípios fundamentais da contratação administrativa, garanta o respeito da concorrência e maximize as vantagens para o Estado.

2 — Do contrato referido no número anterior consta obrigatoriamente o prazo da concessão, os montantes

devidos pelo concessionário, as condições técnicas e jurídicas e o regime de penalização, incluindo os pressupostos do resgate e do sequestro da concessão, nomeadamente os respeitantes à compatibilização da concessão com a utilização militar do prédio e os termos da autorização prévia para a transmissão do direito.

3 – Podem ainda ser abrangidos pelo disposto no presente artigo, mediante alteração ao decreto -lei previsto no n.º 2 do artigo 1.º, quaisquer outros imóveis que venham a ser disponibilizados para o efeito.

4 – Para efeitos do disposto no número anterior, o membro do Governo responsável pela área da defesa nacional ouve os competentes órgãos das Forças Armadas.

#### Artigo 10.º

##### **Espaço aéreo e subsolo**

1 – Podem ser objecto de concessão, nos termos previstos no artigo anterior, o espaço aéreo e o subsolo correspondentes aos bens de domínio público militar, a partir da altura ou da profundidade que não ponha em causa a afectação militar daqueles e a segurança de pessoas e bens.

2 – Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, a concessão prevista no presente artigo depende da prévia aprovação do projecto, por despacho do membro do Governo responsável pela área da defesa nacional, ouvido o Conselho de Chefes.

#### Artigo 11.º

##### **Actos de disposição e de administração extraordinária**

Todos os actos de disposição e de administração extraordinária de infra -estruturas ao abrigo do disposto nos artigos 9.º e 10.º carecem de autorização dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e da defesa nacional.

#### Artigo 12.º

##### **Isenção de emolumentos**

Os contratos de execução da presente lei estão isentos de emolumentos devidos pelo visto do Tribunal de Contas.

#### Artigo 13.º

##### **Custos das medidas**

Os custos das medidas evidenciadas no mapa anexo são expressos a preços constantes, por referência ao ano da revisão da presente lei.

### **SECÇÃO III**

## **Disposições orçamentais**

### **Artigo 14.º**

#### **Princípios orçamentais**

1 — As receitas geradas, directa ou indirectamente, pela gestão de infra -estruturas são afectas na sua totalidade à execução da presente lei, mediante despacho conjunto dos membros do Governo responsáveis pela área das finanças e da defesa nacional.

2 — Os saldos verificados em cada medida no fim de cada ano económico transitam automaticamente para o orçamento do ano seguinte, para reforço das dotações das mesmas medidas até à sua completa execução.

3 — Cabe ao membro do Governo responsável pela área da defesa nacional, por despacho, determinar a repartição das receitas afectas à execução da presente lei nos termos previstos no n.º 1 pelos programas constantes do mapa anexo, podendo consignar receitas a um programa específico, tendo em conta o disposto no n.º 2 do artigo 2.º, bem como ao reforço do Fundo de Pensões dos Militares das Forças Armadas.

### **Artigo 15.º**

#### **Relação com o Orçamento do Estado**

A lei que aprova o Orçamento do Estado traduz anualmente as receitas e despesas previstas na presente lei.

### **Artigo 16.º**

#### **Financiamento**

1 — As despesas decorrentes da execução da presente lei são financiadas pelo conjunto das receitas geradas, directa ou indirectamente, com a alienação e rentabilização de património, nos termos nela previstos, sem prejuízo do recurso a outras fontes de financiamento nacionais, comunitárias ou decorrentes da participação de Portugal em organizações internacionais.

2 — O encargo anual relativo a cada um dos projectos pode, mediante aprovação do membro do Governo responsável pela área da defesa nacional, ser excedido até um montante não superior a 30 % do respectivo valor inscrito para o ano em causa, desde que não inviabilize a execução de outras medidas, não podendo, em qualquer caso, o total dos encargos orçamentais ser, em cada ano, superior à soma dos respectivos valores fixados na presente lei.

3 — Para os efeitos do n.º 1, são receitas indirectas, nomeadamente, as decorrentes da execução de operações conexas ou subsequentes ao processo de alienação e rentabilização do património.

### **Artigo 17.º**



### **Alterações orçamentais**

1 – Competem à Assembleia da República as alterações orçamentais que consistam num aumento do montante total das despesas de cada programa, salvo o disposto no número seguinte.

2 – São da competência do membro do Governo responsável pela área da defesa nacional as demais alterações, nomeadamente as transferências de verbas:

- a) Entre projectos, desde que com o mesmo título e capítulo e se se mantiver a respectiva classificação funcional;
- b) Entre as diversas medidas, projectos ou actividades num mesmo projecto;
- c) Decorrentes das transferências das competências de uma entidade gestora de um programa ou medida para outras entidades, ou da sucessão destas nas competências da primeira;
- d) A favor da rubrica destinada ao reforço do Fundo de Pensões dos Militares das Forças Armadas.

## **CAPÍTULO II**

### **Vigência, revisão e execução**

#### **Artigo 18.º**

##### **Período de vigência**

1 – A presente lei vigora por um período de dois sexénios, sem prejuízo dos compromissos assumidos pelo Estado que excedam aquele período.

2 – Para as medidas cujo financiamento eventualmente exceda o período fixado no número anterior é indicada a previsão dos anos e dos correspondentes custos até à respectiva conclusão.

#### **Artigo 19.º**

##### **Revisões**

1 – A presente lei é ordinariamente revista nos anos ímpares.

2 – As revisões a que se refere o número anterior podem, caso o interesse nacional o aconselhe, cancelar e alterar as medidas inscritas, afectar os respectivos saldos a outras, bem como inscrever novas medidas.

3 – As medidas cuja execução se tenha afastado significativamente do planeado ou que não tenham sido executadas no prazo previsto são obrigatoriamente reavaliadas aquando das revisões a que se refere o n.º 1.

4 – A primeira revisão da presente lei ocorre em 2011.

#### **Artigo 20.º**

##### **Preparação e apresentação da proposta de lei de revisão**

1 – As medidas a considerar nas revisões da presente lei, divididas em projectos ou actividades contêm

obrigatoriamente a calendarização da respectiva execução, bem como descrição e justificação adequadas.

2 — Em cada medida são ainda, se for caso disso, referidos os custos inerentes à manutenção dos bens objecto de aquisição.

3 — Na apresentação dos projectos ou actividades são indicadas as previsões de acréscimo ou diminuição de custos anuais de funcionamento normal, decorrentes da execução das medidas e com efeitos nos respectivos orçamentos.

4 — O Governo apresenta à Assembleia da República, juntamente com a proposta de lei de revisão, o plano de financiamento das medidas dela resultantes.

#### Artigo 21.º

##### **Acompanhamento pela Assembleia da República**

1 — O Governo submete à Assembleia da República, até ao fim do mês de Setembro de cada ano, um relatório de que consta a pormenorização das dotações respeitantes a cada medida, dos contratos efectuados no ano anterior e das responsabilidades futuras deles resultantes, bem como toda a informação necessária ao controlo da execução da presente lei.

2 — O membro do Governo responsável pela área da defesa nacional informa anualmente a Assembleia da República sobre a execução de todas as medidas constantes da presente lei.

### **CAPÍTULO III**

#### **Disposições finais**

#### Artigo 22.º

##### **Outros actos de gestão de infra -estruturas**

A gestão de infra -estruturas nos termos da presente lei não prejudica qualquer outro acto de administração ou disposição quanto aos bens que nela não estejam previstos, nos termos da legislação que lhes seja aplicável.

#### Artigo 23.º

##### **Regime subsidiário**

Às medidas inscritas na presente lei aplicam-se subsidiariamente, salvo disposição em contrário:

- a) Em matéria orçamental, as regras orçamentais dos programas plurianuais;
- b) Em matéria de gestão de infra-estruturas, os Decretos-Leis n.os 32/99, de 5 de Fevereiro, 196/2001, de 29 de Junho, e 280/2007, de 7 de Agosto.

#### Artigo 24.º

### **Inventariação dos bens do domínio público**

1 – No período entre cada revisão da presente lei, o ministério que tutela a área da defesa nacional, através da Direcção -Geral das Infra -Estruturas, promove a inventariação dos bens do domínio público afecto ao Ministério da Defesa Nacional que sejam passíveis de rentabilização, quer através de alienação, quer, sem prejuízo da sua plena utilização para os fins a que estão afectos, pela sua concessão.

2 – A inventariação prevista no número anterior é sempre dada a conhecer ao ministério que tutela a área das finanças para efeitos de organização e de actualização do inventário geral dos bens imóveis do Estado.

### **Artigo 25.º**

#### **Disposição final**

O disposto na presente lei não prejudica a execução dos programas relativos a infra -estruturas constantes da lei de Programação Militar, de projectos de investimento financiados pelo Programa de Investimentos e Despesas de Desenvolvimento da Administração Central e, bem assim, daqueles cujo financiamento em matéria de infra -estruturas militares esteja relacionado com a participação de Portugal em organizações internacionais.

### **Artigo 26.º**

#### **Entrada em vigor**

A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Aprovada em 11 de Julho de 2008.

## **Anexo 13**

### **Alguns aspectos sobre as Autarquias Locais**

Fonte: Direcção Geral das Autarquias Locais

#### **Carta Europeia de Autonomia Local**

A Carta Europeia de Autonomia Local, aprovada em 1985 pelo Conselho da Europa, considerou no seu Preâmbulo que "as autarquias locais são um dos principais fundamentos de todo o regime democrático". Considerou, ainda, no Artigo 1.º, que o "princípio da autonomia local deve ser reconhecido pela legislação interna e, tanto quanto possível, pela Constituição". A Carta Europeia de Autonomia Local foi aprovada pela Resolução da Assembleia da República n.º 28/90 de 23.10.

#### **Definição de Autarquias Locais**

Em Portugal, as autarquias locais têm, desde 1976, dignidade constitucional. Segundo a lei fundamental, a organização democrática do Estado compreende a existência de autarquias locais, sendo estas pessoas colectivas de população e território dotadas de órgãos representativos que visam a prossecução dos interesses próprios, comuns e específicos das respectivas populações.

#### **Categorias de Autarquias Locais**

No continente, as autarquias locais são as freguesias, os municípios e as regiões administrativas, estas últimas ainda por instituir. Actualmente, existem, em Portugal, 308 municípios, dos quais 278 no continente e 30 nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira. O País tem ainda 4 259 freguesias, das quais, 4 050 no território continental e 209 nos territórios insulares.

#### **Atribuições e Competências**

As atribuições das autarquias locais e a competência dos seus órgãos, estando associadas à satisfação das necessidades das comunidades locais, respeitam, nomeadamente, ao desenvolvimento sócio-económico, ao ordenamento do território, ao abastecimento público, ao saneamento básico, à saúde, à educação, à cultura, ao ambiente e ao desporto. As Leis n.ºs 159/99 de 14.09 e 169/99 de 18.09, alterada e republicada pela Lei n.º 5-A/2002 de 11.01, estabelecem, respectivamente, o quadro de atribuições e competências para as autarquias locais e as competências e regime jurídico de funcionamento dos órgãos dos municípios e das freguesias.

#### **Autonomia**

As autarquias locais têm pessoal, património e finanças próprios, competindo a sua gestão aos respectivos órgãos, razão pela qual a tutela do Estado sobre a gestão patrimonial e financeira dos municípios e das freguesias é meramente inspectiva e só pode ser exercida segundo as formas e nos casos previstos na lei. Deste modo, encontra-se salvaguardada a democraticidade e a autonomia do poder local.

### **Órgãos Executivos e Deliberativos**

A legitimidade das decisões das autarquias locais decorre da eleição dos respectivos órgãos, sendo a câmara municipal e a junta de freguesia órgãos executivos e a assembleia municipal e a assembleia de freguesia órgãos deliberativos. Exceptuando a junta de freguesia, os demais órgãos referenciados são eleitos por sufrágio universal. Os municípios e as freguesias são, portanto, elementos constitutivos da democracia e da cidadania portuguesas.

### **Consagração Constitucional**

Se em Portugal as formas de organização autárquica das comunidades locais remonta pelo menos à época medieval, a actual organização democrática das autarquias locais portuguesas é relativamente recente, tendo sido constitucionalmente consagrada em 1976. A democracia local foi inaugurada em 1977, com a realização das primeiras eleições autárquicas.

### **Finanças Locais**

No quadro da repartição dos recursos públicos, as autarquias locais dispõem de receitas próprias, beneficiando ainda de receitas provenientes dos impostos do Estado. As transferências financeiras do Estado para os municípios e para as freguesias, no âmbito do Fundo Geral Municipal (FGM), do Fundo de Base Municipal (FBM), do Fundo de Coesão Municipal (FCM) e do Fundo de Financiamento das Freguesias (FFF), são processadas pela Direcção-Geral das Autarquias Locais. O diploma regulador desta matéria é a Lei das Finanças Locais - Lei n.º 42/98 de 06.08, com as alterações introduzidas pelas Leis 87-B/98 31.12, 3-B/2000 de 04.04, 15/2001 de 05.06, 94/2001 de 20.08, 109-B/2001 de 27.12 e pela Lei Orgânica 2/2002 de 28.08.

### **Financiamento Excepcional**

Não sendo permitidas quaisquer formas de subsídios ou comparticipações financeiras aos municípios e às freguesias por parte do Estado, podem excepcionalmente ser inscritas no seu Orçamento, por ministério, no âmbito da cooperação técnica e financeira, verbas destinadas ao financiamento de projectos de grande relevância para o desenvolvimento regional e local. Podem também ser concedidos às autarquias locais, através da mesma rubrica do Orçamento do Estado, auxílios financeiros em casos de calamidade pública, municípios negativamente afectados por investimentos da responsabilidade da Administração Central, instalação de novos municípios ou freguesias e recuperação de áreas de construção clandestina ou de renovação urbana (...)

### **Transferência de Atribuições e Competências**

A reforma democrática do Estado e a descentralização da Administração Pública não deixarão de passar pelo reforço da administração local autárquica. Neste sentido, foi estabelecido pela Lei n.º159/99 de 14.09, o quadro de transferência de atribuições e competências para as autarquias locais, nomeadamente nos domínios do planeamento, da gestão, do investimento e do licenciamento.

## **Anexo 14**

### **Regime Geral das Taxas das Autarquias Locais**

Lei nº 53-E/2006 de 29 de Dezembro

#### **CAPÍTULO I**

##### **Princípios gerais**

###### **Artigo 1.º**

###### **Âmbito**

1 - A presente lei regula as relações jurídico-tributárias geradoras da obrigação de pagamento de taxas às autarquias locais.

2 - Para efeitos da presente lei, consideram-se relações jurídico-tributárias geradoras da obrigação de pagamento de taxas às autarquias locais as estabelecidas entre as áreas metropolitanas, os municípios e as freguesias, e as pessoas singulares ou colectivas e outras entidades legalmente equiparadas.

###### **Artigo 2.º**

###### **Legislação subsidiária**

De acordo com a natureza das matérias, às relações jurídico-tributárias geradoras da obrigação de pagamento de taxas às autarquias locais aplicam-se, sucessivamente:

- a) A Lei Geral Tributária;
- b) A Lei das Finanças Locais;
- c) A Lei que estabelece o quadro de competências e o regime jurídico de funcionamento dos órgãos dos municípios e das freguesias;
- d) O Estatuto dos Tribunais Administrativos e Fiscais;
- e) O Código do Procedimento e do Processo Tributário;
- f) O Código de Processo nos Tribunais Administrativos;
- g) O Código do Procedimento Administrativo.

###### **Artigo 3.º**

###### **Taxas das autarquias locais**

As taxas das autarquias locais são tributos que assentam na prestação concreta de um serviço público local, na utilização privada de bens do domínio público das autarquias locais, ou na remoção de um obstáculo jurídico ao comportamento dos particulares quando tal seja atribuição das autarquias locais, nos termos da lei.

###### **Artigo 4.º**

###### **Princípio da equivalência jurídica**

1 - O valor das taxas das autarquias locais é fixado de acordo com o princípio da proporcionalidade, e não deve ultrapassar o custo da actividade pública local ou o benefício auferido pelo particular.

2 - O valor das taxas pode ser fixado com base em critérios de desincentivo à prática de certos actos ou operações.

#### Artigo 5.º

##### **Princípio da justa repartição dos encargos públicos**

1 - A cobrança de taxas pelas autarquias locais respeita o princípio da prossecução do interesse público local e visa a satisfação das necessidades financeiras das autarquias locais e a promoção de finalidades sociais, urbanísticas e ambientais.

2 - As autarquias locais podem cobrar taxas para financiamento de utilidades geradas pela realização de despesa pública local, quando desta resultem utilidades divisíveis que beneficiem um grupo certo e determinado de sujeitos, independentemente da sua vontade.

#### Artigo 6.º

##### **Incidência objectiva**

1 - As taxas municipais incidem sobre utilidades prestadas aos particulares ou geradas pela actividade dos municípios, designadamente:

- a) pela realização e manutenção de infra-estruturas urbanísticas primárias e secundárias;
- b) pela concessão de licenças, prática de actos administrativos e satisfação administrativa de outras pretensões de carácter particular;
- c) pelo aproveitamento do domínio público e privado municipal;
- d) pela gestão de tráfego;
- e) pela gestão de equipamento rural e urbano;
- f) pela prestação de serviços no domínio da prevenção de riscos e da protecção civil;
- g) pelas actividades de promoção do desenvolvimento e competitividade local e regional.

2 - As taxas das freguesias incidem sobre utilidades prestadas aos particulares ou geradas pela actividade das freguesias, designadamente:

- a) pela concessão de licenças, prática de actos administrativos e satisfação administrativa de outras pretensões de carácter particular;
- b) pela utilização e aproveitamento do domínio público e privado das freguesias;
- c) pela gestão de equipamento rural e urbano;
- d) pelas actividades de promoção do desenvolvimento local.

#### Artigo 7.º

##### **Incidência subjectiva**

1 - O sujeito activo da relação jurídico-tributária geradora da obrigação de pagamento das taxas prevista na presente lei é a autarquia local titular do direito de exigir aquela prestação.

2 - O sujeito passivo é a pessoa singular ou colectiva e outras entidades legalmente equiparadas que, nos termos da presente lei e dos regulamentos aprovados pelas autarquias locais, esteja vinculado ao cumprimento da prestação tributária.

3 - Estão sujeitos ao pagamento de taxas das autarquias locais o Estado, as Regiões Autónomas, as Autarquias Locais, os fundos e serviços autónomos e as entidades que integram o sector empresarial do Estado, das Regiões Autónomas e das Autarquias Locais.

## CAPÍTULO II

### Criação de taxas e modificação da relação jurídico-tributária

#### Artigo 8.º

##### Criação de taxas

- 1 - As taxas das autarquias locais são criadas por regulamento aprovado pelo órgão deliberativo respectivo.
- 2 - O regulamento que crie taxas municipais ou taxas das freguesias contém obrigatoriamente, sob pena de nulidade:
  - a) a indicação da base de incidência objectiva e subjectiva;
  - b) o valor ou a fórmula de cálculo do valor das taxas a cobrar;
  - c) a fundamentação económico-financeira relativa ao valor das taxas, designadamente os custos directos e indirectos, os encargos financeiros, amortizações e futuros investimentos realizados ou a realizar pela autarquia local;
  - d) as isenções e sua fundamentação;
  - e) o modo de pagamento e outras formas de extinção da prestação tributária admitidas;
  - f) a admissibilidade do pagamento em prestações

#### Artigo 9.º

##### Actualização de valores

- 1 - Os orçamentos anuais das autarquias locais podem actualizar o valor das taxas estabelecidas nos regulamentos de criação respectivos, de acordo com a taxa de inflação.
- 2 - A alteração dos valores das taxas de acordo com qualquer outro critério que não o referido no número anterior efectua-se mediante alteração ao regulamento de criação respectivo, e deve conter a fundamentação económico-financeira subjacente ao novo valor.

#### Artigo 10.º

##### Liquidação e cobrança

- 1 - Os regulamentos de criação de taxas das autarquias locais estabelecem as regras relativas à liquidação e cobrança daqueles tributos.
- 2 - As autarquias locais não podem negar a prestação de serviços, a emissão de autorizações ou a continuação da utilização de bens do domínio público autárquico em razão do não pagamento de taxas, quando o sujeito passivo deduzir reclamação ou impugnação e for prestada garantia idónea.

#### Artigo 11.º

##### Pagamento

- 1 - As taxas das autarquias locais extinguem-se através do seu pagamento ou de outras formas de extinção, nos termos da Lei Geral Tributária.
- 2 - As taxas das autarquias locais podem ser pagas por dação em cumprimento ou por compensação, quando tal seja compatível com o interesse público.



#### Artigo 12.º

##### **Incumprimento**

1 - São devidos juros de mora pelo cumprimento extemporâneo da obrigação de pagamento de taxas das autarquias locais.

2 - As dívidas que não forem pagas voluntariamente serão objecto de cobrança coerciva através de processo de execução fiscal, nos termos do Código do Procedimento e do Processo Tributário.

#### Artigo 13.º

##### **Publicidade**

As autarquias locais devem disponibilizar, quer em formato papel em local visível nos edifícios das sedes e assembleias respectivas, quer na sua página electrónica, os regulamentos que criam as taxas previstas neste diploma.

#### Artigo 14.º

##### **Caducidade**

O direito de liquidar as taxas caduca se a liquidação não for validamente notificada ao sujeito passivo no prazo de três anos a contar da data em que o facto tributário ocorreu.

#### Artigo 15.º

##### **Prescrição**

1 - As dívidas por taxas às autarquias locais prescrevem no prazo de cinco anos a contar da data em que o facto tributário ocorreu.

2 - A citação, a reclamação e a impugnação interrompem a prescrição.

3 - A paragem dos processos de reclamação, impugnação e execução fiscal por prazo superior a um ano por facto não imputável ao sujeito passivo faz cessar a interrupção da prescrição, somando-se, neste caso, o tempo que decorreu após aquele período ao que tiver decorrido até à data da autuação.

#### Artigo 16.º

##### **Garantias**

1 - Os sujeitos passivos das taxas para as autarquias locais podem reclamar ou impugnar a respectiva liquidação.

2 - A reclamação é deduzida perante o órgão que efectuou a liquidação da taxa no prazo de 30 dias a contar da notificação da liquidação.

3 - A reclamação presume-se indeferida para efeitos de impugnação judicial se não foi decidido no prazo de 60 dias.

4 - Do indeferimento tácito ou expresso cabe impugnação judicial para o Tribunal Administrativo e Fiscal da área do Município ou da Junta de Freguesia, no prazo de 60 dias a contar do indeferimento.

5 - A impugnação judicial depende da prévia dedução da reclamação prevista no nº 2 do presente artigo.

Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.

#### Artigo 17º

##### **Regime Transitório**

As taxas para as autarquias locais actualmente existentes são revogadas no início do ano financeiro subsequente à entrada em vigor da presente lei, salvo se, até esta data:

- a) os regulamentos vigentes forem conformes ao regime jurídico aqui disposto;
- b) os regulamentos vigentes forem alterados de acordo com o regime jurídico aqui previsto.

#### Artigo 18.º

##### **Entrada em vigor**

A presente lei entra em vigor em 1 de Janeiro de 2007.

Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.

## **Anexo 15**

### **Lei nº 51/96 de 7 de Setembro**

#### **Código Cooperativo**

A Assembleia da República decreta, nos termos dos artigos 164.º, alínea d), e 169.º, n.º 3, da Constituição, o seguinte:

#### **CAPÍTULO I**

##### **Disposições gerais**

##### **Artigo 1.º**

###### **Âmbito**

O presente diploma aplica-se às cooperativas de todos os graus e às organizações afins, cuja legislação especial para ele expressamente remeta .

##### **Artigo 2.º**

###### **Noção**

1. As cooperativas são pessoas colectivas autónomas, de livre constituição, de capital e composição variáveis, que, através da cooperação e entreaajuda dos seus membros, com obediência aos princípios cooperativos, visam, sem fins lucrativos, a satisfação das necessidades e aspirações económicas, sociais ou culturais daqueles.
2. As cooperativas, na prossecução dos seus objectivos, podem realizar operações com terceiros, sem prejuízo de eventuais limites fixados pelas leis próprias de cada ramo.

##### **Artigo 3.º**

###### **Princípios cooperativos**

As cooperativas, na sua constituição e funcionamento, obedecem aos seguintes princípios cooperativos, que integram a declaração sobre a identidade cooperativa adoptada pela Aliança Cooperativa Internacional:

###### **1º Princípio - Adesão voluntária e livre**

As cooperativas são organizações voluntárias, abertas a todas as pessoas aptas a utilizar os seus serviços e dispostas a assumir as responsabilidades de membro, sem discriminações de sexo, sociais, políticas, raciais ou religiosas.

###### **2º Princípio - Gestão democrática pelos membros**

As cooperativas são organizações democráticas geridas pelos seus membros, os quais participam activamente na formulação das suas políticas e na tomada de decisões. Os homens e as mulheres que exerçam funções como representantes eleitos são responsáveis perante o conjunto dos membros que os elegeram. Nas cooperativas do primeiro grau, os membros têm iguais direitos de voto ( um membro, um voto), estando as cooperativas de

outros graus organizadas também de uma forma democrática.

### **3º Princípio - Participação económica dos membros**

Os membros contribuem equitativamente para o capital das suas cooperativas e controlam-no democraticamente. Pelo menos parte desse capital é, normalmente, propriedade comum da cooperativa. Os cooperadores, habitualmente, recebem, se for caso disso, uma remuneração limitada, pelo capital subscrito como condição para serem membros. Os cooperadores destinam os excedentes a um ou mais dos objectivos seguintes: desenvolvimento das suas cooperativas, eventualmente através da criação de reservas, parte das quais, pelo menos, será indivisível; benefício dos membros na proporção das suas transacções com a cooperativa; apoio a outras actividades aprovadas pelos membros.

### **4º Princípio - Autonomia e independência**

As cooperativas são organizações autónomas de entreajuda, controladas pelos seus membros. No caso de entrarem em acordos com outras organizações, incluindo os governos, ou de recorrerem a capitais externos, devem fazê-lo de modo a que fique assegurado o controle democrático pelos seus membros e se mantenha a sua autonomia como cooperativas.

### **5º Princípio - Educação, formação e informação**

As cooperativas promovem a educação e a formação dos seus membros, dos representantes eleitos, dos dirigentes e dos trabalhadores, de modo a que possam contribuir eficazmente para o desenvolvimento das suas cooperativas. Elas devem informar o grande público ó particularmente, os jovens e os líderes de opinião ó sobre a natureza e as vantagens da cooperação.

### **6º Princípio - Intercooperação**

As cooperativas servem os seus membros mais eficazmente e dão mais força ao movimento cooperativo, trabalhando em conjunto, através de estruturas locais, regionais, nacionais e internacionais.

### **7º Princípio - Interesse pela comunidade**

As cooperativas trabalham para o desenvolvimento sustentável das suas comunidades, através de políticas aprovadas pelos membros.

## **Artigo 4.º**

### **Ramos do sector cooperativo**

1. Sem prejuízo de outros que venham a ser legalmente consagrados, o sector cooperativo compreende os seguintes ramos :

- a) Consumo;
- b) Comercialização;
- c) Agrícola;
- d) Crédito;
- e) Habitação e construção;

- f) Produção operária;
- g) Artesanato;
- h) Pescas;
- i) Cultura;
- j) Serviços;
- l) Ensino;
- m) Solidariedade social.

2. É admitida a constituição de cooperativas multisectoriais, que se caracterizam por poderem desenvolver actividades próprias de diversos ramos do sector cooperativo, tendo cada uma delas de indicar no acto de constituição por qual dos ramos opta como elemento de referência, com vista à sua integração em cooperativas de grau superior.

#### Artigo 5.º

##### **Espécies de cooperativas**

- As cooperativas podem ser do primeiro grau ou de grau superior.
- São cooperativas do primeiro grau aquelas cujos membros sejam pessoas singulares ou colectivas
- 3. São cooperativas de grau superior as uniões, federações e confederações de cooperativas.

#### Artigo 6.º

##### **Régies cooperativas**

1. É permitida a constituição, nos termos da respectiva legislação especial, de *régies* cooperativas, ou cooperativas de interesse público, caracterizadas pela participação do Estado ou de outras pessoas colectivas de direito público, bem como, conjunta ou separadamente, de cooperativas e de utentes dos bens e serviços produzidos.
2. O presente Código aplica-se às *régies* cooperativas em tudo o que não contrarie a respectiva legislação especial.

#### Artigo 7.º

##### **Iniciativa cooperativa**

1. Desde que respeitem a lei e os princípios cooperativos, as cooperativas podem exercer livremente qualquer actividade económica.
2. Não pode, assim, ser vedado, restringido ou condicionado, às cooperativas o acesso e o exercício de actividades que possam ser desenvolvidas por empresas privadas ou por outras entidades da mesma natureza, bem como por quaisquer outras pessoas colectivas de direito privado sem fins lucrativos.
3. São aplicáveis às cooperativas, com as adaptações inerentes às especificidades resultantes do disposto neste Código e legislação complementar, as normas que regulam e garantem o exercício de quaisquer actividades desenvolvidas por empresas privadas ou por outras entidades da mesma natureza, bem como por quaisquer outras pessoas colectivas de direito privado sem fins lucrativos.
4. Os actos administrativos contrários ao disposto nos números anteriores ou aos princípios neles consignados estão feridos de ineficácia.

#### Artigo 8.º

##### **Associação das cooperativas com outras pessoas colectivas**

1. É permitido às cooperativas associarem-se com outras pessoas colectivas de natureza cooperativa ou não cooperativa, desde que daí não resulte perda da sua autonomia.
2. Nas cooperativas que resultem exclusivamente da associação entre cooperativas, ou entre estas e pessoas colectivas de direito público, o regime de voto poderá ser o adoptado pelas cooperativas de grau superior.
3. Não podem adoptar a forma cooperativa as pessoas colectivas resultantes da associação de cooperativas com pessoas colectivas de fins lucrativos.

#### Artigo 9.º

##### **Direito subsidiário**

Para colmatar as lacunas do presente Código, que não o possam ser pelo recurso à legislação complementar aplicável aos diversos ramos do sector cooperativo, pode recorrer-se, na medida em que se não desrespeitem os princípios cooperativos, ao Código das Sociedades Comerciais, nomeadamente aos preceitos aplicáveis às sociedades anónimas.

## CAPÍTULO II

### **Constituição**

#### Artigo 10.º \*

##### **Forma de constituição**

A constituição das cooperativas de 1.º grau deve ser reduzida a escrito, salvo se forma mais solene for exigida para a transmissão dos bens que representem o capital social inicial da cooperativa.

*\* Redacção do DL n.º 76-A/2006 de 29.03*

#### Artigo 11º

##### **Assembleia de fundadores**

1. Os interessados na constituição de uma cooperativa reunir-se-ão em assembleia de fundadores, para cuja mesa elegerão, pelo menos, o presidente, que convocará e dirigirá as reuniões necessárias, até à tomada de posse dos titulares dos órgãos da cooperativa constituída.
2. Cada interessado dispõe, apenas, de um voto.
3. A cooperativa considera-se constituída apenas por aqueles que votaram favoravelmente a sua criação e os seus estatutos.
4. Para que a cooperativa se considere constituída, é necessário que os interessados que votaram favoravelmente a sua criação e os seus estatutos perfaçam o número mínimo legalmente exigido, sendo irrelevante o número dos que tenham votado em sentido contrário.

#### Artigo 12.º

##### **Acta**

1. A mesa da assembleia de fundadores elaborará uma acta, a qual deve obrigatoriamente conter:

- a) A deliberação da constituição e a respectiva data;
- b) O local da reunião;
- c) A denominação da cooperativa;
- d) O ramo do sector cooperativo a que pertence, ou por que opta como espaço de integração, no caso de ser multisectorial;
- e) O objecto;
- f) Os bens ou os direitos, o trabalho ou os serviços, com que os cooperadores concorrem;
- g) Os titulares dos órgãos da cooperativa para o primeiro mandato;
- h) A identificação dos fundadores que tiverem aprovado a acta;

2. A acta de fundação deve ser assinada por aqueles que tenham aprovado a criação da cooperativa.

3. Os estatutos aprovados constarão de documento anexo à acta e serão assinados pelos fundadores.

4. \* ( Revogado )

*\* Redacção do DL n.º 76-A/2006 de 29.03*

Artigo 13.º \*

**Alteração dos estatutos**

As alterações de estatutos da cooperativa devem observar a forma exigida para o acto constitutivo.

*\* Redacção do DL n.º 76-A/2006 de 29.03*

Artigo 14.º

**Denominação**

- 1. A denominação adoptada deverá ser sempre seguida das expressões "cooperativa", "união de cooperativas", "federação de cooperativas", "confederação de cooperativas" e ainda de "responsabilidade limitada" ou de "responsabilidade ilimitada", ou das respectivas abreviaturas, conforme os casos.
- 2. O uso da palavra "cooperativa" e da sua abreviatura "coop" é exclusivamente reservado às cooperativas e às suas organizações de grau superior, constituindo infracção punível o seu uso por outrem, sem prejuízo da correspondente responsabilidade civil.
- 3. A denominação deverá ser inscrita no *Registo Nacional de Pessoas Colectivas*.

Artigo 15.º

**Conteúdo dos estatutos**

1. Os estatutos deverão obrigatoriamente conter:

- a) A denominação da cooperativa e a localização da sede;
- b) O ramo do sector cooperativo a que pertence, ou por que opta como espaço de integração, no caso de ser multisectorial, bem como o objecto da sua actividade ;
- c) A duração da cooperativa, quando não for por tempo indeterminado;
- d) Os órgãos da cooperativa;



e) O montante do capital social inicial, o montante das jóias, se estas forem exigíveis, o valor dos títulos de capital, o capital mínimo a subscrever por cada cooperador e a sua forma de realização.

2. Os estatutos podem ainda incluir:

- a) As condições de admissão, suspensão, exclusão e demissão dos membros, bem como os seus direitos e deveres;
- b) As sanções e as medidas cautelares, bem como as condições gerais em que são aplicadas;
- c) A duração dos mandatos dos titulares dos órgãos sociais;
- d) As normas de convocação e funcionamento da assembleias geral e, quando exista, da assembleia de delegados;
- e) As normas de distribuição dos excedentes, de criação de reservas e de restituição das entradas aos membros que deixarem de o ser;
- f) O modo de proceder à liquidação e partilha dos bens da cooperativa, em caso de dissolução;
- g) O processo de alteração dos estatutos.

3. Na falta de disposição estatutária relativamente às matérias enunciadas no número anterior, são aplicáveis as normas constantes do presente Código.

Artigo 16.º

#### **Aquisição de personalidade jurídica**

A cooperativa adquire personalidade jurídica com o registo da sua constituição.

Artigo 17.º

#### **Responsabilidade antes do registo**

- 1. Antes do registo do acto de constituição da cooperativa, respondem solidária e ilimitadamente entre si todos os que praticaram actos em nome da cooperativa ou autorizaram esses actos.
- 2. Os restantes membros respondem até ao limite do valor dos títulos do capital que subscreveram, acrescido das importâncias que tenham recebido a título de distribuição de excedentes.

### **CAPÍTULO III**

#### **Capital social, jóia e títulos de investimento**

Artigo 18.º \*

#### **Variabilidade e montante mínimo do capital**

- 1. O capital social das cooperativas é variável, podendo os respectivos estatutos determinar o seu montante mínimo inicial.
- 2. Salvo se for outro o mínimo fixado pela legislação complementar aplicável a cada um dos ramos do sector cooperativo, esse montante não pode ser inferior a 2.500 euros .

\* Redacção do DL nº 343/98 de 6.11

Artigo 19.º

**Entradas mínimas a subscrever por cada cooperador**

1. As entradas mínimas de capital a subscrever por cada cooperador são determinadas pela legislação complementar aplicável aos diversos ramos do sector cooperativo ou pelos estatutos.
2. A entrada mínima não pode, porém, ser inferior ao equivalente a três títulos de capital.
3. O disposto nos números anteriores não é aplicável às prestações dos cooperadores de responsabilidade ilimitada.

Artigo 20.º \*

**Títulos de capital**

1. Os títulos representativos do capital social das cooperativas têm um valor nominal mínimo de 5 euros ou um seu múltiplo.

*\* Redacção do DL nº 131/99 de 21.4*

2. Os títulos são nominativos e devem conter as seguintes menções:

- a) A denominação da cooperativa;
- b) O número do registo da cooperativa;
- c) O valor;
- d) A data de emissão;
- e) O número, em série contínua;
- f) A assinatura de dois membros da direcção;
- g) O nome e a assinatura do cooperador titular.

3. Os títulos representativos do capital social das cooperativas podem ser representados sob a forma escritural, aplicando-se aos títulos escriturais o disposto no título II do Código dos Valores Mobiliários, com as adaptações necessárias

*\* Redacção do DL nº 204/2004 de 19.08*

Artigo 21.º \*

**Realização do capital**

1. O capital subscrito pode ser realizado em dinheiro, bens ou direitos, trabalho ou serviços.
2. As entradas mínimas referidas no artigo 19º e as previstas na legislação complementar aplicável aos diversos ramos do sector cooperativo são realizadas em dinheiro, no montante correspondente a, pelo menos, cinquenta por cento do seu valor.
3. O capital subscrito deve ser integralmente realizado, no prazo máximo de cinco anos.
4. A subscrição de títulos, a realizar em dinheiro, obriga a uma entrega mínima de dez por cento do seu valor, no acto da subscrição, podendo os estatutos exigir uma entrega superior.
5. A subscrição de títulos, a realizar em bens ou direitos, trabalho ou serviços, obriga a que o valor seja previamente fixado em assembleia de fundadores ou em assembleia geral, sob proposta da direcção.

- \* 6. Quando a avaliação prevista no número anterior for fixada pela assembleia de fundadores ou pela

assembleia geral em, pelo menos, 7000 euros por cada membro, ou 35 000 euros pela totalidade das entradas, deve ser confirmada por um revisor oficial de contas ou por uma sociedade de revisores oficiais de contas.

\* *Redacção do DL n.º 343/98 de 6.11*

#### Artigo 22.º

##### **Subscrição de capital social no acto de admissão**

No acto da admissão os membros de uma cooperativa estão sujeitos ao disposto nos artigos 19.º a 21.º

#### Artigo 23.º

##### **Transmissão dos títulos de capital**

1. Os títulos de capital só são transmissíveis mediante autorização da direcção ou, se os estatutos da cooperativa o impuserem, da assembleia geral, sob condição de o adquirente ou o sucessor já ser cooperador ou, reunindo as condições exigidas, solicitar a sua admissão.
2. A transmissão *inter vivos* opera-se por endosso do título a transmitir, assinado pelo transmitente, pelo adquirente e por quem obrigar a cooperativa, sendo averbada no livro de registo.
3. A transmissão *mortis causa* opera-se por apresentação do documento comprovativo da qualidade de herdeiro ou de legatário e é averbada, em nome do titular, no livro de registo e nos títulos, que deverão ser assinados por quem obriga a cooperativa e pelo herdeiro ou legatário.
4. Não podendo operar-se a transmissão *mortis causa*, os sucessores têm direito a receber o montante dos títulos do autor da sucessão, segundo o valor nominal, corrigido em função da quota-parte dos excedentes ou dos prejuízos e das reservas não obrigatórias.
5. A transmissão dos títulos de capital escriturais segue, com as adaptações necessárias, o regime de transmissão dos valores mobiliários escriturais previsto no Código dos Valores Mobiliários.

\* *Redacção do DL n.º 204/2004 de 19.08*

#### Artigo 24.º

##### **Aquisição de títulos do próprio capital**

As cooperativas só podem adquirir títulos representativos do próprio capital, a título gratuito.

#### Artigo 25.º

##### **Jóia**

1. Os estatutos da cooperativa podem exigir a realização de uma jóia de admissão, pagável de uma só vez ou em prestações periódicas.
2. O montante das jóias reverte para reservas obrigatórias, conforme constar dos estatutos, dentro dos limites da lei.

#### Artigo 26.º

##### **Títulos de investimento**

1. As cooperativas podem emitir títulos de investimento, mediante deliberação da assembleia geral que fixará com que objectivos e em que condições a direcção poderá utilizar o respectivo produto.

2. Podem, nomeadamente, ser emitidos títulos de investimento que:

a) Confiram direito a uma remuneração anual, compreendendo uma parte fixa, calculada aplicando a uma fracção do valor nominal de cada título uma taxa predeterminada, invariável ou reportada a um indicador de referência, e uma parte variável, calculada em função dos resultados, do volume de negócios ou de qualquer outro elemento da actividade da cooperativa;

b) Confiram aos seus titulares o direito a um prémio de reembolso, quer fixo, quer dependente dos resultados realizados pela cooperativa;

c) Apresentem juro e plano de reembolso variáveis em função dos resultados;

d) Sejam convertíveis em títulos de capital, desde que o seu titular reúna as condições de admissão legalmente exigidas para os membros produtores ou utilizadores;

e) Apresentem prémios de emissão.

3. Os títulos de investimento emitidos nos termos da alínea a) do número anterior são reembolsados apenas em caso de liquidação da cooperativa, e somente depois do pagamento de todos os outros credores da cooperativa, ou, se esta assim o decidir, após terem decorrido pelo menos 5 anos sobre a sua realização, nas condições definidas quando da emissão.

4. Quaisquer títulos de investimento podem ser subscritos por pessoas estranhas à cooperativa, mas os seus membros têm direito de preferência na subscrição de títulos de investimento convertíveis.

5. As cooperativas só podem adquirir títulos de investimento próprios, a título gratuito.

6. Os títulos de investimento das cooperativas são equiparados às obrigações das sociedades comerciais, na parte não regulada por este Código.

## Artigo 27.º

### Emissões de títulos de investimento

1. A assembleia geral que deliberar a emissão de títulos de investimento fixará a taxa de juro e demais condições de emissão.

2. Os títulos de investimento são nominativos e transmissíveis, nos termos da lei, e obedecem aos requisitos previstos no n.º 2 do artigo 20.º.

3. Os títulos de investimento podem ser representados sob a forma escritural, aplicando-se aos títulos escriturais e à sua transmissão o disposto no Código dos Valores Mobiliários para esta forma de representação, com as adaptações necessárias

4. Cabe à assembleia geral decidir se nela podem participar, embora sem direito a voto, os subscritores de títulos de investimento que não sejam membros da cooperativa.

5. As cooperativas não podem emitir títulos de investimento que excedam a importância do capital realizado e existente, nos termos do último balanço aprovado, acrescido do montante do capital aumentado e realizado depois da data de encerramento daquele balanço.

6. Não pode ser deliberada uma emissão de títulos de investimento enquanto não estiver subscrita e realizada

uma emissão anterior.

*\* Redacção do DL n.º 204/2004 de 19.08*

Artigo 28.º

#### **Subscrição pública de títulos**

A emissão por subscrição pública dos títulos de investimento deve ser precedida de uma auditoria externa à cooperativa, sem prejuízo do regime legalmente previsto para esta modalidade de emissão.

Artigo 29.º

#### **Protecção especial dos interesses dos subscritores de títulos de investimento**

1. A assembleia geral pode deliberar que os subscritores de títulos reunidos para esse fim possam eleger um representante junto da cooperativa com direito a assistir às reuniões do conselho fiscal, sendo-lhe facultadas todas as informações a que têm direito os membros desse órgão.
2. Uma vez tomada a deliberação referida no número anterior, os direitos por ela outorgados só podem ser extintos com o consentimento expresso de todos os subscritores de títulos de investimento.

Artigo 30.º

#### **Obrigações**

1. As cooperativas podem também emitir obrigações, de acordo com as normas estabelecidas pelo Código das Sociedades Comerciais para as obrigações emitidas por sociedades anónimas, cuja aplicação não ponha em causa os princípios cooperativos nem o disposto no presente Código.
2. Não são admitidas, nomeadamente, obrigações que sejam convertíveis em acções ou que confirmem o direito a subscrever uma ou várias acções.

### **CAPÍTULO IV**

#### **Dos Cooperadores**

Artigo 31.º

#### **Cooperadores**

1. Podem ser membros de uma cooperativa de primeiro grau todas as pessoas que, preenchendo os requisitos e condições previstos no presente Código, na legislação complementar aplicável aos diversos ramos do sector cooperativo e nos estatutos da cooperativa, requeiram à direcção que as admita.
2. A deliberação da direcção sobre o requerimento de admissão é susceptível de recurso para a primeira assembleia geral subsequente.
3. Têm legitimidade para recorrer os membros da cooperativa e o candidato, podendo este assistir a essa assembleia geral e participar na discussão deste ponto da ordem de trabalhos, sem direito a voto.

Artigo 32.º

#### **Número mínimo**

1. O número de membros de uma cooperativa é variável e ilimitado, mas não poderá ser inferior a cinco nas cooperativas de primeiro grau e a dois nas cooperativas de grau superior.

2. A legislação complementar respeitante a cada ramo pode exigir, como mínimo, um número superior de cooperadores.

Artigo 33.º

**Direitos dos cooperadores**

1. Os cooperadores têm direito, nomeadamente, a:

a) Tomar parte na assembleia geral, apresentando propostas, discutindo e votando os pontos constantes da ordem de trabalhos;

b) Eleger e ser eleitos para os órgãos da cooperativa;

c) Requerer informações aos órgãos competentes da cooperativa e examinar a escrita e as contas da cooperativa, nos períodos e nas condições que forem fixados pelos estatutos, pela assembleia geral ou pela direcção;

d) Requerer a convocação da assembleia geral nos termos definidos nos estatutos e, quando esta não for convocada, requerer a convocação judicial;

e) Apresentar a sua demissão.

2. As deliberações da direcção sobre a matéria constante da alínea c) do número anterior são recorríveis para a assembleia geral.

3. O exercício dos direitos previstos na alínea c) do número anterior é limitado, nas cooperativas de crédito, pela observância das regras relativas ao sigilo bancário.

Artigo 34.º

**Deveres dos cooperadores**

1. Os cooperadores devem respeitar os princípios cooperativos, as leis, os estatutos da cooperativa e os respectivos regulamentos internos.

2. Os cooperadores devem ainda:

a) Tomar parte nas assembleias gerais;

b) Aceitar e exercer os cargos sociais para os quais tenham sido eleitos, salvo motivo justificado de escusa;

c) Participar, em geral, nas actividades da cooperativa e prestar o trabalho ou serviço que lhes competir;

d) Efectuar os pagamentos previstos no presente Código, nos estatutos e nos regulamentos internos.

Artigo 35.º

### **Responsabilidade dos cooperadores**

A responsabilidade dos cooperadores é limitada ao montante do capital social subscrito, sem prejuízo de os estatutos da cooperativa poderem determinar que a responsabilidade dos cooperadores seja ilimitada, ou ainda limitada em relação a uns e ilimitada quanto aos outros.

#### **Artigo 36.º**

##### **Demissão**

1. Os cooperadores podem solicitar a sua demissão nas condições estabelecidas nos estatutos, ou, no caso destes serem omissos, no fim de um exercício social, com pré-aviso de trinta dias, sem prejuízo da responsabilidade pelo cumprimento das suas obrigações como membros da cooperativa.
2. Os estatutos não suprimirão ou limitarão o direito de demissão, podendo, todavia, estabelecer regras e condições para o seu exercício.
3. Ao cooperador que se demitir será restituído, no prazo estabelecido pelos estatutos ou, supletivamente, no prazo máximo de um ano, o montante dos títulos de capital realizados segundo o seu valor nominal.
4. O valor nominal referido no número anterior será acrescido dos juros a que tiver direito relativamente ao último exercício social, da quota-parte dos excedentes e reservas não obrigatórias repartíveis, na proporção da sua participação, ou reduzido, se for caso disso, na proporção das perdas acusadas no balanço do exercício no decurso do qual surgiu o direito ao reembolso.

#### **Artigo 37.º**

##### **Exclusão**

1. Os cooperadores podem ser excluídos por deliberação da assembleia geral.
2. A exclusão terá de ser fundada em violação grave e culposa do Código Cooperativo, da legislação complementar aplicável ao respectivo ramo do sector cooperativo, dos estatutos da cooperativa ou dos seus regulamentos internos.
3. A exclusão terá de ser precedida de processo escrito, do qual constem a indicação das infracções, a sua qualificação, a prova produzida, a defesa do arguido e a proposta de aplicação da medida de exclusão.
4. O processo previsto no número anterior não se aplica quando a causa de exclusão consista no atraso de pagamento de encargos, tal como estiver fixado nos estatutos, sendo, porém, obrigatório o aviso prévio, a enviar para o domicílio do infractor, sob registo, com indicação do período em que poderá regularizar a sua situação.
5. É insuprível a nulidade resultante:
  - a) Da falta de audiência do arguido;
  - b) Da insuficiente individualização das infracções imputadas ao arguido;
  - c) Da falta de referência aos preceitos legais, estatutários ou regulamentares, violados;
  - d) Da omissão de quaisquer diligências essenciais para a descoberta da verdade.

6. A proposta de exclusão a exarar no processo será fundamentada e notificada por escrito ao arguido, com uma antecedência de, pelo menos, sete dias, em relação à data da assembleia geral que sobre ela deliberará.
7. A exclusão deve ser deliberada no prazo máximo de um ano a partir da data em que algum dos membros da direcção tomou conhecimento do facto que a permite.
8. Da deliberação da assembleia geral que decidir a exclusão cabe sempre recurso para os tribunais.
9. Ao membro da cooperativa excluído aplica-se o disposto na parte final do n.º 1 e o disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo anterior.

#### Artigo 38.º

##### **Outras sanções**

1. Sem prejuízo de outras, que se encontrem previstas nos estatutos ou nos regulamentos internos, podem ser aplicadas aos cooperadores as seguintes sanções:
  - a) Repreensão registada;
  - b) Multa;
  - c) Suspensão temporária de direitos ;
  - d) Perda de mandato.
2. A aplicação de qualquer sanção será sempre precedida de processo, nos termos do disposto no artigo anterior.
3. A aplicação das sanções referidas nas alíneas a), b) e c) do n.º 1 compete à direcção, com admissibilidade de recurso para a assembleia geral, à qual compete deliberar quanto à perda de mandato.

## CAPÍTULO V

### **Dos órgãos das cooperativas**

#### Secção I

##### **Princípios gerais**

#### Artigo 39.º

##### **Órgãos**

1. São órgãos das cooperativas:
  - a) A Assembleia Geral;
  - b) A Direcção;
  - c) O Conselho Fiscal.
2. Os estatutos podem ainda consagrar outros órgãos, bem como dar poderes à assembleia geral ou à direcção, para constituírem comissões especiais, de duração limitada, destinadas ao desempenho de tarefas determinadas.
3. Quando neste Código forem referidos conjuntamente os órgãos das cooperativas, em termos que impliquem que eles são integrados por um número limitado de cooperadores, deve entender-se que a menção não abrange a assembleia geral no seu todo, mas apenas a respectiva mesa.



#### Artigo 40.º

##### **Eleição dos membros dos órgãos sociais**

1. Os membros dos órgãos sociais são eleitos de entre os cooperadores por um período de quatro anos, se outro mais curto não for previsto nos estatutos.
2. Em caso de vacatura do cargo, o cooperador designado para o preencher apenas completará o mandato.
3. Os estatutos podem limitar o número de mandatos consecutivos para a mesa da assembleia geral, a direcção, o conselho fiscal ou qualquer outro órgão que consagrem.

#### Artigo 41.º

##### **Perda de mandato**

São causa de perda de mandato dos membros dos órgãos das cooperativas:

- a) A declaração de falência dolosa;
- b) A condenação por crimes contra o sector público ou contra o sector cooperativo e social, designadamente pela apropriação de bens do sector cooperativo e social e por administração danosa em unidade económica nele integrada.

#### Artigo 42.º

##### **Incompatibilidades**

1. Nenhum cooperador pode ser simultaneamente membro da mesa da assembleia geral, da direcção, do conselho fiscal ou dos outros órgãos electivos estatutariamente previstos.
2. Não podem ser eleitos para o mesmo órgão social de cooperativas com mais de 20 membros ou ser simultaneamente membros da direcção e do conselho fiscal, os cônjuges e as pessoas que vivam em união de facto.

#### Artigo 43.º

##### **Funcionamento dos órgãos**

1. Em todos os órgãos da cooperativa, o respectivo presidente terá voto de qualidade.
2. Nenhum órgão da cooperativa, à excepção da assembleia geral, pode funcionar sem que estejam preenchidos, pelo menos, metade dos seus lugares, devendo proceder-se, no caso contrário e no prazo máximo de um mês, ao preenchimento das vagas verificadas, sem prejuízo de estas serem ocupadas por membros suplentes, sempre que os mesmos estejam previstos nos estatutos.
3. As deliberações dos órgãos electivos da cooperativa são tomadas por maioria simples com a presença de mais de metade dos seus membros efectivos.
4. As votações respeitantes a eleições dos órgãos da cooperativa ou a assuntos de incidência pessoal dos cooperadores realizar-se-ão por escrutínio secreto, podendo a legislação complementar aplicável aos diversos ramos do sector cooperativo, ou os estatutos, prever outros casos em que este modo de escrutínio seja obrigatório.
5. Será sempre lavrada acta das reuniões de qualquer órgão das cooperativas, a qual é obrigatoriamente assinada por quem exercer as funções de presidente .
6. No silêncio dos estatutos, a assembleia geral poderá fixar a remuneração dos membros dos órgãos da cooperativa.

7. Os estatutos poderão exigir a obrigatoriedade da prestação de caução por parte dos membros da direcção e dos gerentes.

8. Das deliberações da assembleia geral cabe recurso para os tribunais.

## SECÇÃO II

### Assembleia geral

#### Artigo 44.º

##### **Definição, composição e deliberações da assembleia geral**

1. A assembleia geral é o órgão supremo da cooperativa, sendo as suas deliberações, tomadas nos termos legais e estatutários, obrigatórias para os restantes órgãos da cooperativa e para todos os seus membros.

2. Participam na assembleia geral todos os cooperadores no pleno gozo dos seus direitos.

3. Os estatutos da cooperativa podem prever assembleias gerais de delegados, os quais são eleitos nos termos do artigo 54.º do presente Código.

#### Artigo 45.º

##### **Sessões ordinárias e extraordinárias da assembleia geral**

1. A assembleia geral reunirá em sessões ordinárias e extraordinárias.

2. A assembleia geral ordinária reunirá obrigatoriamente duas vezes em cada ano, uma até 31 de Março, para apreciação e votação das matérias referidas nas alíneas b) e c) do artigo 49.º deste Código, e outra até 31 de Dezembro, para apreciação e votação das matérias referidas na alínea d) do mesmo artigo.

3. Sem prejuízo de a legislação complementar de cada ramo ou os estatutos poderem dispor de maneira diferente, a assembleia geral extraordinária reunirá, quando convocada pelo seu presidente, por sua iniciativa, a pedido da direcção ou do conselho fiscal, ou a requerimento de, pelo menos, cinco por cento dos membros da cooperativa, num mínimo de quatro.

#### Artigo 46.º

##### **Mesa da assembleia geral**

1. A mesa da assembleia geral é constituída por um presidente e por um vicepresidente, quando os estatutos não estipularem um número superior de elementos.

2. Ao presidente incumbe:

a) Convocar a assembleia geral;

b) Presidir à assembleia geral e dirigir os trabalhos;

c) Verificar as condições de elegibilidade dos candidatos aos órgãos da cooperativa;

d) Conferir posse aos cooperadores eleitos para os órgãos da cooperativa.

3. Nas suas faltas e impedimentos, o presidente é substituído pelo vicepresidente.

4. Na falta de qualquer dos membros da mesa da assembleia geral, competirá a esta eleger os respectivos substitutos, de entre os cooperadores presentes, os quais cessarão as suas funções no termo da reunião.

5. É causa de destituição do presidente da mesa da assembleia geral a não convocação desta nos casos em que a isso esteja obrigado.

6. É causa de destituição de qualquer dos membros da mesa a não comparência sem motivo justificado a, pelo menos, três sessões seguidas ou seis interpoladas.

Artigo 47.º

**Convocatória da assembleia geral**

1. A assembleia geral é convocada pelo presidente da mesa, com, pelo menos, quinze dias de antecedência.
2. A convocatória, que deverá conter a ordem de trabalhos da assembleia, bem como o dia, a hora e o local da reunião, será publicada num diário do distrito, da região administrativa ou da região autónoma em que a cooperativa tenha sua sede ou, na falta daquele, em qualquer outra publicação do distrito, da região administrativa ou da região autónoma que tenha uma periodicidade máxima quinzenal.
3. Na impossibilidade de se observar o disposto no número anterior, será a convocatória publicada num diário do distrito ou da região administrativa mais próximos da localidade em que se situe a sede da cooperativa, ou num diário ou semanário de circulação nacional.
4. As publicações previstas nos números anteriores tornam-se facultativas, se a convocatória for enviada a todos os cooperadores por via postal registada ou entregue pessoalmente por protocolo, envio ou entrega que são obrigatórios nas cooperativas com menos de cem membros.
5. A convocatória será sempre afixada nos locais em que a cooperativa tenha a sua sede ou outras formas de representação social.
6. A convocatória da assembleia geral extraordinária deve ser feita no prazo de quinze dias após o pedido ou requerimento, previstos no n.º 3 do artigo 45.º, devendo a reunião realizar-se no prazo máximo de trinta dias, contados da data da recepção do pedido ou requerimento.

Artigo 48.º

**Quórum**

1. A assembleia geral reunirá à hora marcada na convocatória, se estiver presente mais de metade dos cooperadores com direito de voto, ou seus representantes devidamente credenciados.
2. Se, à hora marcada para a reunião, não se verificar o número de presenças previsto no número anterior e os estatutos não dispuserem de outro modo, a assembleia reunirá, com qualquer número de cooperadores, uma hora depois.
3. No caso de a convocação da assembleia geral ser feita em sessão extraordinária e a requerimento dos cooperadores, a reunião só se efectuará se nela estiverem presentes, pelo menos, três quartos dos requerentes.

Artigo 49.º

**Competência da assembleia geral**

É da competência exclusiva da assembleia geral:

- a) Eleger e destituir os membros dos órgãos da cooperativa;
- b) Apreciar e votar anualmente o relatório de gestão e as contas do exercício, bem como o parecer do conselho fiscal;
- c) Apreciar a certificação legal de contas, quando a houver;
- d) Apreciar e votar o orçamento e o plano de actividades para o exercício seguinte;
- e) Fixar as taxas dos juros a pagar aos membros da cooperativa;
- f) Aprovar a forma de distribuição dos excedentes;
- g) Alterar os estatutos, bem como aprovar e alterar os regulamentos internos;

- h) Aprovar a fusão e a cisão da cooperativa;
- i) Aprovar a dissolução voluntária da cooperativa;
- j) Aprovar a filiação da cooperativa em uniões, federações e confederações;
- l) Deliberar sobre a exclusão de cooperadores e sobre a perda de mandato dos órgãos sociais, e ainda funcionar como instância de recurso, quer quanto à admissão ou recusa de novos membros, quer em relação às sanções aplicadas pela direcção;
- m) Fixar a remuneração dos membros dos órgãos sociais da cooperativa, quando os estatutos o não impedirem;
- n) Decidir do exercício do direito da acção civil ou penal, nos termos do artigo 68.º;
- o) Apreciar e votar as matérias especialmente previstas neste Código, na legislação complementar aplicável ao respectivo ramo do sector cooperativo ou nos estatutos.

#### Artigo 50.º

##### **Deliberações**

São nulas todas as deliberações tomadas sobre matérias que não constem da ordem de trabalhos fixada na convocatória, salvo se, estando presentes ou representados devidamente todos os membros da cooperativa, no pleno gozo dos seus direitos, concordarem, por unanimidade, com a respectiva inclusão, ou se incidir sobre a matéria constante do n.º 1 do artigo 68.º, de acordo com o estabelecido no n.º 3 do mesmo artigo.

#### Artigo 51.º

##### **Votação**

1. Nas assembleias gerais das cooperativas de primeiro grau, cada cooperador dispõe de um voto, qualquer que seja a sua participação no respectivo capital social.
2. É exigida maioria qualificada de, pelo menos, dois terços dos votos expressos na aprovação das matérias constantes das alíneas g), h), i), j), e n) do artigo 49.º deste Código ou de quaisquer outras para cuja votação os estatutos prevejam uma maioria qualificada.
3. No caso da alínea i) do artigo 49.º, a dissolução não terá lugar se, pelo menos, o número mínimo de membros referido no artigo 32.º se declarar disposto a assegurar a permanência da cooperativa, qualquer que seja o número de votos contra.

#### Artigo 52.º

##### **Voto por correspondência**

É admitido o voto por correspondência, sob a condição de o seu sentido ser expressamente indicado em relação ao ponto ou pontos da ordem de trabalhos e de a assinatura do cooperador ser reconhecida nos termos legais.

#### Artigo 53.º

##### **Voto por representação**

1. É admitido o voto por representação, devendo o mandato, apenas atribuível a outro cooperador ou a familiar maior do mandante que com ele coabite, constar de documento escrito dirigido ao presidente da mesa da assembleia geral, com a assinatura do mandante reconhecida nos termos legais.
2. Cada cooperador só poderá representar um outro membro da cooperativa, salvo se os estatutos previrem número superior.

**Artigo 54.º**

**Assembleias sectoriais**

1. Os estatutos podem prever a realização de assembleias sectoriais, quando as cooperativas o considerem conveniente, quer por causa das suas actividades, quer em virtude da sua área geográfica.
2. O número de delegados à assembleia geral a eleger em cada assembleia sectorial é estabelecido em função do número de cooperadores.
3. O número de delegados à assembleia geral a eleger por cada assembleia sectorial deve ser anualmente apurado pela direcção, nos termos do número anterior.
4. Aplicam-se às assembleias sectoriais os artigos 44.º a 53.º com as necessárias adaptações.

**SECÇÃO III**

**Direcção**

**Artigo 55.º**

**Composição da direcção**

1. A direcção é composta:
  - a) Nas cooperativas com mais de vinte membros, por um presidente e dois vogais, um dos quais substituirá o presidente nos seus impedimentos e faltas, quando não houver vice-presidente;
  - b) Nas cooperativas que tenham até vinte membros, por um presidente, que designará quem o substitui nas suas faltas e impedimentos.
2. Os estatutos podem alargar a composição da direcção, assegurando que o número dos seus membros seja sempre ímpar.

**Artigo 56.º**

**Competência da direcção**

A direcção é o órgão de administração e representação da cooperativa incumbindo-lhe, designadamente:

- a) Elaborar anualmente e submeter ao parecer do conselho fiscal e à apreciação e aprovação da assembleia geral o relatório de gestão e as contas do exercício, bem como o plano de actividades e o orçamento para o ano seguinte;
- b) Executar o plano de actividades anual;
- c) Atender as solicitações do conselho fiscal e do revisor oficial de contas ou da sociedade de revisores oficiais de contas nas matérias da competência destes;
- d) Deliberar sobre a admissão de novos membros e sobre a aplicação de sanções previstas neste Código, na legislação complementar aplicável aos diversos ramos do sector cooperativo e nos estatutos, dentro dos limites da sua competência;
- e) Velar pelo respeito da lei, dos estatutos, dos regulamentos internos e das deliberações dos órgãos da cooperativa;
- f) Contratar e gerir o pessoal necessário às actividades da cooperativa;
- g) Representar a cooperativa em juízo e fora dele;
- h) Escrever os livros, nos termos da lei;
- i) Praticar os actos necessários à defesa dos interesses da cooperativa e dos cooperadores, bem como à

salvaguarda dos princípios cooperativos, em tudo o que se não insira na competência de outros órgãos.

**Artigo 57.º**

**Reuniões da direcção**

1. A direcção reunirá ordinariamente pelo menos uma vez por mês, convocada pelo presidente.
2. A direcção reunirá extraordinariamente sempre que o presidente a convoque, por sua iniciativa ou a pedido da maioria dos seus membros efectivos.
3. A direcção só poderá tomar deliberações com a presença de mais de metade dos seus membros efectivos.
4. Os membros suplentes, quando os estatutos previrem a sua existência, poderão assistir e participar nas reuniões da direcção, sem direito de voto.

**Artigo 58.º**

**Forma de obrigar a cooperativa**

Caso os estatutos sejam omissos, a cooperativa fica obrigada com as assinaturas conjuntas de dois membros da direcção, quando esta for colegial, salvo quanto aos actos de mero expediente, em que basta a assinatura de um deles.

**Artigo 59.º**

**Poderes de representação e gestão**

A direcção pode delegar poderes de representação e administração para a prática de certos actos ou de certas categorias de actos, em qualquer dos seus membros, em gerentes ou noutros mandatários.

**SECÇÃO IV**

**Conselho fiscal**

**Artigo 60.º**

**Composição**

1. O conselho fiscal é constituído:
  - a) Nas cooperativas com mais de vinte cooperadores, por um presidente e dois vogais;
  - b) Nas cooperativas que tenham até vinte cooperadores, por um único titular.
2. Os estatutos podem alargar a composição do conselho fiscal, assegurando sempre que o número dos seus membros seja ímpar e podendo também prever a existência de membros suplentes.
3. O conselho fiscal pode ser assessorado por um revisor oficial de contas ou por uma sociedade de revisores oficiais de contas.

**Artigo 61.º**

**Competência**

O conselho fiscal é o órgão de controlo e fiscalização da cooperativa, incumbindo-lhe, designadamente:

- a) Examinar, sempre que o julgue conveniente, a escrita e toda a documentação da cooperativa;
- b) Verificar, quando o entenda como necessário, o saldo de caixa e a existência de títulos e valores de qualquer espécie, o que fará constar das respectivas actas;
- c) Elaborar relatório sobre a acção fiscalizadora exercida durante o ano e emitir parecer sobre o relatório de gestão e as contas do exercício, o plano de actividades e o orçamento para o ano seguinte, em face do parecer

do revisor oficial de contas, nos casos do n.º 3 do artigo anterior;

d) Requerer a convocação extraordinária da assembleia geral, nos termos do n.º 3 do artigo 45.º;

e) Verificar o cumprimento dos estatutos e da lei.

#### Artigo 62.º

##### **Reuniões**

1. O conselho fiscal reunirá ordinariamente, pelo menos , uma vez por trimestre, quando o presidente o convocar.

2. O conselho fiscal reunirá extraordinariamente sempre que o presidente o convocar, por sua iniciativa ou a pedido da maioria dos seus membros efectivos.

3. Os membros do conselho fiscal podem assistir, por direito próprio, às reuniões da direcção.

4. Os membros suplentes do conselho fiscal, quando os estatutos previrem a sua existência, podem assistir e participar nas reuniões deste conselho, sem direito de voto.

#### Artigo 63.º

##### **Quórum**

O conselho fiscal só poderá tomar deliberações com a presença de mais de metade dos seus membros efectivos.

### SECÇÃO V

#### **Da responsabilidade dos órgãos das cooperativas**

#### Artigo 64.º

##### **Proibições impostas aos directores, aos gerentes e outros mandatários e aos membros do conselho fiscal**

Os directores, os gerentes e outros mandatários, bem como os membros do conselho fiscal, não podem negociar por conta própria, directamente ou por interposta pessoa, com a cooperativa, nem exercer pessoalmente actividade concorrente com a desta, salvo neste último caso, mediante autorização da assembleia geral.

#### Artigo 65.º

##### **Responsabilidade dos directores, dos gerentes e outros mandatários**

1. São responsáveis civilmente, de forma pessoal e solidária, perante a cooperativa e terceiros, sem prejuízo de eventual responsabilidade criminal e da aplicabilidade de outras sanções, os directores, os gerentes e outros mandatários que hajam violado a lei, os estatutos, os regulamentos internos ou as deliberações da assembleia geral ou deixado de executar fielmente o seu mandato, designadamente:

a) Praticando, em nome da cooperativa, actos estranhos ao objecto ou aos interesses desta ou permitindo a prática de tais actos;

b) Pagando ou mandando pagar importâncias não devidas pela cooperativa;

c) Deixando de cobrar créditos que, por isso, hajam prescrito;

d) Procedendo à distribuição de excedentes fictícios ou, que violem o presente Código, a legislação complementar aplicável aos diversos ramos do sector cooperativo ou os estatutos;

e) Usando o respectivo mandato, com ou sem utilização de bens ou créditos da cooperativa, em benefício

próprio ou de outras pessoas, singulares ou colectivas;

2. A delegação de competências da direcção em um ou mais gerentes ou outros mandatários não isenta de responsabilidade os directores, salvo o disposto no artigo 67.º deste Código.
3. Os gerentes respondem, nos mesmos termos que os directores, perante a cooperativa e terceiros, pelo desempenho das suas funções.

#### Artigo 66.º

##### **Responsabilidade dos membros do conselho fiscal**

Os membros do conselho fiscal são responsáveis perante a cooperativa, nos termos do disposto no artigo 65.º, sempre que se não tenham oposto oportunamente aos actos dos directores e dos gerentes previstos no mesmo artigo, salvo o disposto no artigo 67.º

#### Artigo 67.º

##### **Isenção de responsabilidade**

1. A aprovação pela assembleia geral do relatório de gestão e contas do exercício não implica a renúncia aos direitos de indemnização da cooperativa contra os membros da direcção ou do conselho fiscal ou contra os gerentes e outros mandatários, salvo se os factos constitutivos da responsabilidade tiverem sido expressamente levados ao conhecimento dos membros da cooperativa antes da aprovação.
2. São também isentos de responsabilidade os membros da direcção ou do conselho fiscal, os gerentes e outros mandatários que não tenham participado na deliberação que a originou ou tenham exarado em acta o seu voto contrário.

#### Artigo 68.º

##### **Direito de acção contra directores, gerentes e outro mandatários e membros do conselho fiscal**

1. O exercício, em nome da cooperativa, do direito de acção civil ou penal contra directores, gerentes, outros mandatários e membros do conselho fiscal deve ser aprovado em assembleia geral.
2. A cooperativa será representada na acção pela direcção ou pelos cooperadores que para esse feito forem eleitos pela assembleia geral.
3. A deliberação da assembleia geral pode ser tomada na sessão convocada para apreciação do relatório de gestão e contas do exercício, mesmo que a respectiva proposta não conste da ordem de trabalhos.

## CAPÍTULO VI

### **Reservas e distribuição de excedentes**

#### Artigo 69.º

##### **Reserva legal**

1. É obrigatória a constituição de uma reserva legal destinada a cobrir eventuais perdas de exercício .
2. Revertem para esta reserva, segundo a proporção que for determinada nos estatutos ou, caso estes sejam omissos, pela assembleia geral, numa percentagem que não poderá ser inferior a cinco por cento:
  - a) As jóias;
  - b) Os excedentes anuais líquidos.
3. Estas reversões deixarão de ser obrigatórias desde que a reserva atinja um montante igual ao máximo do capital social atingido pela cooperativa.



4. Se os prejuízos do exercício forem superiores ao montante da reserva legal, a diferença poderá, por deliberação da assembleia geral, ser exigida aos cooperadores, proporcionalmente às operações realizadas por cada um deles, sendo a reserva legal reconstituída até ao nível anterior em que se encontrava.

#### Artigo 70.º

##### **Reserva para educação e formação cooperativas**

1. É obrigatória a constituição de uma reserva para a educação cooperativa e a formação cultural e técnica dos cooperadores, dos trabalhadores da cooperativa e da comunidade.

2. Revertem para esta reserva, na forma constante n.º 2 do artigo anterior:

- a) A parte das jóias que não for afectada à reserva legal;
- b) A parte dos excedentes anuais líquidos provenientes das operações com os cooperadores que for estabelecida pelos estatutos ou pela assembleia geral, numa percentagem que não poderá ser inferior a um por cento;
- c) Os donativos e os subsídios que forem especialmente destinados à finalidade da reserva.
- d) Os excedentes anuais líquidos provenientes das operações realizadas com terceiros que não forem afectados a outras reservas.

3. As formas de aplicação desta reserva serão determinadas pela assembleia geral.

4. A direcção deve integrar anualmente no plano de actividades um plano de formação para aplicação desta reserva.

5. Por deliberação da assembleia geral, a direcção de uma cooperativa pode entregar, no todo ou em parte, o montante desta reserva a uma cooperativa de grau superior, sob a condição desta prosseguir a finalidade da reserva em causa e de ter um plano de actividades em que aquela cooperativa seja envolvida .

6. Por deliberação da assembleia geral, pode igualmente ser afectada pela direcção a totalidade ou uma parte desta reserva a projectos de educação e formação que, conjunta ou separadamente, impliquem a cooperativa em causa e:

- a) uma ou mais pessoas colectivas de direito público;
- b) uma ou mais pessoas colectivas de direito privado, sem fins lucrativos;
- c) outra ou outras cooperativas.

#### Artigo 71.º

##### **Outras reservas**

1. A legislação complementar aplicável aos diversos ramos do sector cooperativo ou os estatutos poderão prever a constituição de outras reservas, devendo, nesse caso, determinar o seu modo de formação, de aplicação e de liquidação.

2. Pode igualmente ser deliberada em assembleia geral a constituição de outras reservas, aplicando-se o disposto na parte final do número anterior.

#### Artigo 72.º

##### **Insusceptibilidade de repartição**

Todas as reservas obrigatórias, bem como as que resultem de excedentes provenientes de operações com terceiros, são insusceptíveis de qualquer tipo de repartição entre os cooperadores.

**Artigo 73.º**

**Distribuição de excedentes**

1. Os excedentes anuais líquidos, com excepção dos provenientes de operações realizadas com terceiros, que restarem depois do eventual pagamento de juros pelos títulos de capital e das reversões para as diversas reservas, poderão retornar aos cooperadores.
2. Não pode proceder-se à distribuição de excedentes entre os cooperadores, nem criar reservas livres, antes de se terem compensado as perdas dos exercícios anteriores ou, tendo-se utilizado a reserva legal para compensar essas perdas, antes de se ter reconstituído a reserva ao nível anterior ao da sua utilização.
3. Se forem pagos juros pelos títulos de capital, o seu montante global não pode ser superior a trinta por cento dos resultados anuais líquidos.

**CAPÍTULO VII**

**Da fusão e cisão das cooperativas**

**Artigo 74.º**

**Formas de fusão de cooperativas**

1. A fusão de cooperativas pode operar-se por integração e por incorporação.
2. Verifica-se a fusão por integração, quando duas ou mais cooperativas, com a simultânea extinção da sua personalidade jurídica, constituem uma nova cooperativa, assumindo a nova cooperativa a totalidade dos direitos e obrigações das cooperativas fundidas.
3. Verifica-se a fusão por incorporação, quando uma ou mais cooperativas, em simultâneo com a extinção da sua personalidade jurídica, passam a fazer parte integrante de uma outra cooperativa, que assumirá a totalidade dos direitos e obrigações das cooperativas incorporadas.
4. A fusão de cooperativas só pode ser validamente efectivada por deliberação de, pelo menos, dois terços dos votos dos cooperadores presentes ou representados em assembleia geral extraordinária convocada para esse fim.
5. Mediante prévio parecer favorável do INSCOOP, poderão requerer judicialmente a fusão por incorporação de uma ou mais cooperativas numa terceira, que assumirá a totalidade dos seus direitos e obrigações, as cooperativas de grau superior nas quais aquelas estejam integradas ou com as quais tenham uma conexão relevante, quando ocorra alguma das seguintes circunstâncias:
  - a) se verifique a inexistência ou paralisia dos órgãos sociais, assim como a impossibilidade de os eleger;
  - b) sejam desenvolvidas actividades alheias aos objectivos da cooperativa;
  - c) seja notório o carácter doloso da ineficiência da respectiva gestão.

**Artigo 75.º**

**Cisão de cooperativas**

1. Verifica-se a cisão de uma cooperativa sempre que nesta se opere divisão dos seus membros e património, com a consequente criação de uma ou mais cooperativas novas.
2. A cisão será integral ou parcial, conforme simultaneamente se verificar, ou não, a extinção da cooperativa original.
3. É aplicável à cisão de cooperativas o disposto no n.º 4 do artigo anterior.

Artigo 76.º

**Protecção dos cooperadores e de terceiros nos casos de fusão e de cisão**

1. A fusão ou cisão terão a tramitação e o formalismo exigidos para a constituição de cooperativas nos termos deste diploma, com as necessárias adaptações.
2. No que não contrariar a natureza das cooperativas, a fusão e a cisão de cooperativas, regem-se pelas normas que regulam a fusão e a cisão de sociedades.

*\* Redacção do DL n.º 76-A/2006 de 29.03*

CAPÍTULO VIII

**Dissolução, liquidação e transformação**

Artigo 77.º \*

**Dissolução**

1 - As cooperativas dissolvem-se por:

- a) Esgotamento do objecto, impossibilidade insuperável da sua prossecução ou falta de coincidência entre o objecto real e o objecto expresso nos estatutos;
- b) Decurso do prazo, se tiverem sido constituídas temporariamente;
- c) Verificação de qualquer outra causa extintiva prevista nos estatutos;
- d) Diminuição do número de membros abaixo do mínimo legalmente previsto, por um período de tempo superior a noventa dias e desde que tal redução não seja temporária ou ocasional;
- e) Fusão por integração, por incorporação ou cisão integral;
- f) Deliberação da assembleia geral;
- g) Decisão judicial transitada em julgado que declare a insolvência da cooperativa;
- h) Decisão judicial transitada em julgado que verifique que a cooperativa não respeita no seu funcionamento os princípios cooperativos, que utiliza sistematicamente meios ilícitos para a prossecução do seu objecto ou que recorre à forma de cooperativa para alcançar indevidamente benefícios legais;
- i) Omissão de entrega da declaração fiscal de rendimentos durante dois anos consecutivos comunicada pela administração tributária ao serviço de registo competente;
- j) Comunicação da ausência de actividade efectiva verificada nos termos da legislação tributária, efectuada pela administração tributária junto do serviço de registo competente;
- l) Comunicação da declaração oficiosa de cessação de actividade nos termos previstos na legislação tributária, efectuada pela administração tributária junto do serviço do registo competente.

2 - Nos casos de esgotamento do objecto e nos que se encontram previstos nas alíneas b), c), e) e f) do número anterior, a dissolução é imediata.

3 - Nos casos de impossibilidade insuperável da prossecução do objecto ou de falta de coincidência entre o objecto real e o objecto expresso nos estatutos, bem como nos casos a que se refere a alínea d) do n.º 1, a dissolução é declarada em procedimento administrativo de dissolução, instaurado a requerimento da cooperativa, de qualquer cooperador ou seu sucessor ou ainda de qualquer credor da cooperativa ou credor de cooperador de responsabilidade ilimitada, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 89.º

4 - Nos casos a que se referem as alíneas i), j) e l) do n.º 1, a dissolução é declarada em procedimento administrativo de dissolução, instaurado oficiosamente pelo serviço de registo competente.

*\* Redacção do DL n.º 76-A/2006 de 29.03*

Artigo 78.º

#### **Processo de liquidação e partilha**

1. A dissolução da cooperativa, qualquer que seja o motivo, implica a nomeação de uma comissão liquidatária, encarregada do processo de liquidação do respectivo património.
2. A assembleia geral que deliberar a dissolução deve eleger a comissão liquidatária, à qual conferirá os poderes necessários para, dentro do prazo que lhe fixar, proceder à liquidação.
- 3 - Aos casos de dissolução previstos nas alíneas a) a e) e i) a l) do n.º 1 do artigo anterior é aplicável o regime jurídico do procedimento de liquidação por via administrativa de entidades comerciais.
- 4 - Nos casos em que tenha ocorrido dissolução administrativa promovida por via oficiosa, a liquidação é igualmente promovida oficiosamente pelo serviço de registo competente.
- 5 - Ao caso de dissolução previsto na alínea g) do n.º 1 do artigo anterior é aplicável, com as necessárias adaptações, o Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas.
- 6 - Aos casos de dissolução previstos na alínea h) do n.º 1 do artigo anterior é aplicável, com as necessárias adaptações, o regime do processo de liquidação judicial de sociedades constante do Código do Processo Civil.
- 7 - Feita a liquidação total, deve a comissão liquidatária apresentar as contas à assembleia geral, ao serviço de registo competente ou ao tribunal, conforme os casos, organizando, sob a forma de mapa, um projecto de partilha do saldo, nos termos do artigo seguinte.
- 8 - A última assembleia geral, o serviço de registo competente ou o tribunal, conforme os casos, designam quem deve ficar depositário dos livros, papéis e documentos da cooperativa, os quais devem ser conservados pelo prazo de cinco anos.

*\* Redacção do DL n.º 76-A/2006 de 29.03*

Artigo 79.º

#### **Destino do património em liquidação**

1. Uma vez satisfeitas as despesas decorrentes do próprio processo de liquidação, o saldo obtido por este será aplicado, imediatamente e pela seguinte ordem, a:
  - a) Pagar os salários e as prestações devidas aos trabalhadores da cooperativa;
  - b) Pagar os restantes débitos da cooperativa, incluindo o resgate dos títulos de investimento, das obrigações e de outras prestações eventuais dos membros da cooperativa;
  - c) Resgatar os títulos de capital.
2. O montante da reserva legal, estabelecido nos termos do artigo 69.º, que não tenha sido destinado a cobrir eventuais perdas de exercício e não seja susceptível de aplicação diversa, pode transitar com idêntica finalidade, para a nova entidade cooperativa que se formar na sequência de fusão ou de cisão da cooperativa em liquidação.
3. Quando à cooperativa em liquidação não suceder nenhuma entidade cooperativa nova, a aplicação do saldo de reservas obrigatórias reverte para outra cooperativa, preferencialmente do mesmo município, a determinar pela federação ou confederação representativa da actividade principal da cooperativa.
4. Às reservas constituídas nos termos do artigo 71.º deste Código é aplicável, em matéria de liquidação, e no caso de os estatutos nada disporem, o estabelecido nos números 2 e 3 deste artigo.

#### Artigo 80.º

##### Nulidade da transformação

É nula a transformação de uma cooperativa em qualquer tipo de sociedade comercial, sendo também feridos de nulidade os actos que procurem contrariar ou iludir esta proibição legal.

### CAPÍTULO IX

#### Unões, federações e confederações

#### Artigo 81.º

##### Unões, federações e confederações de cooperativas

1. As unões, federações e confederações de cooperativas adquirem personalidade jurídica com o registo da sua constituição, sem prejuízo da manutenção da personalidade jurídica de cada uma das estruturas que as integram, aplicando-se-lhe, em tudo o que não estiver especificamente regulado neste capítulo, as disposições aplicáveis às cooperativas do primeiro grau.

2. Sem prejuízo de as federações e confederações terem de preencher os requisitos necessários para serem reconhecidas como representantes da parte do sector cooperativo que a cada uma corresponda, todas as estruturas cooperativas de grau superior representam legitimamente as entidades que as integram.

*\* Redacção do DL n.º 76-A/2006 de 29.03*

#### Artigo 82.º

##### Unões de cooperativas

1. As unões de cooperativas resultam do agrupamento de, pelo menos, duas cooperativas do primeiro grau.

2. As unões de cooperativas podem agrupar-se entre si e com cooperativas do primeiro grau, sob a forma de unões.

3. As unões têm finalidades de natureza económica, social, cultural e de assistência técnica.

#### Artigo 83.º

##### Direito de voto

1. Os estatutos podem atribuir a cada uma das cooperativas aderentes um número de votos determinado, quer em função do número dos seus cooperadores, quer em função de qualquer outro critério objectivo que, de acordo com o princípio democrático, obtenha a aprovação maioritária dos membros da união.

2. O número de votos é anualmente apurado pela assembleia geral que aprovar o relatório de gestão e as contas do exercício do ano anterior.

#### Artigo 84.º

##### Órgãos das unões

1. São órgãos das unões de cooperativas:

a) A assembleia geral que é constituída pelas direcções ou por delegados das cooperativas filiadas, podendo os estatutos determinar que apenas um dos representantes possa usar da palavra e votar, e sendo a respectiva mesa eleita de entre os membros das cooperativas filiadas para um mandato de duração igual ao dos outros

órgãos;

b) A direcção que é composta por pessoas singulares membros das cooperativas filiadas, tendo-se em conta o disposto no artigo 55.º, no que for aplicável;

c) O conselho fiscal que é composto por pessoas singulares membros das cooperativas filiadas, tendo-se em conta o disposto no artigo 60.º, no que for aplicável, e em especial o seu n.º 3.

2. Se o número de membros da assembleia geral não for suficiente para preencher os órgãos sociais, haverá apenas um órgão colegial, a assembleia de cooperativas, constituída por todos os membros da união, que delibera por maioria simples, tendo em atenção o número de votos que a cada membro for atribuído, nos termos do artigo anterior.

Artigo 85.º

#### **Federações de cooperativas**

1. As federações resultam do agrupamento de cooperativas, ou simultaneamente de cooperativas e de uniões, que pertençam ao mesmo ramo do sector cooperativo.

2. A legislação complementar poderá prever a constituição de federações dentro do mesmo ramo do sector cooperativo, nos termos do número anterior, que resultem do agrupamento de membros caracterizados por desenvolver a mesma actividade económica.

3. As federações de cooperativas só poderão representar o respectivo ramo do sector cooperativo, quando fizerem prova de que possuem como membros mais de cinquenta por cento das cooperativas de primeiro grau definitivamente registadas do ramo correspondente ao objecto social da federação.

4. No caso de ser necessário para o seu desenvolvimento e havendo uma conexão relevante entre os seus objectivos :

a) Podem fundir-se numa única federação, duas ou mais federações de ramos diferentes;

b) Pode aderir a uma federação, desde que esta a aceite, uma cooperativa do primeiro grau de um ramo diferente;

c) Pode aderir a uma federação, desde que esta a aceite, uma união que abranja cooperativas pertencentes a um ramo diferente.

5. É aplicável às federações de cooperativas, com as devidas adaptações o disposto nos artigos 82.º a 84.º deste Código.

6. As federações têm finalidades de representação, de coordenação e de prestação de serviços, podendo exercer qualquer actividade permitida por lei e consentânea com os princípios cooperativos.

Artigo 86.º

#### **Confederações de cooperativas**

1. As confederações de cooperativas resultam do agrupamento, a nível nacional, de cooperativas de grau superior, podendo, a título excepcional, agrupar cooperativas do primeiro grau, considerando-se representativas do sector cooperativo as que fizerem prova de que integram, pelo menos, cinquenta por cento das federações definitivamente registadas do ramo ou ramos correspondentes ao objecto social da confederação.

2. É aplicável às confederações de cooperativas, com as devidas adaptações, o disposto nos artigos 82 a 84 deste Código.

3. As confederações têm funções de representação, de coordenação e de prestação de serviços, podendo

exercer qualquer actividade permitida por lei e compatível com os princípios cooperativos.

4. Os órgãos das confederações são os previstos para as cooperativas do primeiro grau, sendo a mesa da assembleia geral, a direcção e o conselho fiscal compostos por pessoas singulares membros das estruturas cooperativas que integram a confederação.

## CAPÍTULO X

### Do Instituto António Sérgio do Sector Cooperativo( INSCOOP )

#### Artigo 87.º

##### Atribuições do INSCOOP

1. Ao Instituto António Sérgio do Sector Cooperativo, abreviadamente designado de INSCOOP, incumbem as atribuições e as competências previstas no respectivo Estatuto, no presente Código e na legislação complementar aplicável aos diversos ramos do sector cooperativo.

2. Ao INSCOOP compete ainda emitir, anualmente, credencial comprovativa da legal constituição e regular funcionamento das cooperativas, nos termos e para os efeitos referidos no artigo seguinte.

#### Artigo 88.º

##### Actos de comunicação obrigatória

1. As cooperativas devem enviar ao INSCOOP duplicado de todos os elementos referentes aos actos de constituição e de alteração dos estatutos devidamente registados, bem como os relatórios de gestão e as contas de exercício anuais, após terem sido aprovados pela respectiva assembleia geral, bem como o balanço social, quando, nos termos legais, forem obrigadas a elaborá-lo.

2. O apoio técnico e financeiro às cooperativas por parte das entidades públicas, fica dependente da credencial emitida pelo INSCOOP.

#### Artigo 89.º \*

##### Dissolução das cooperativas

1 - O INSCOOP deve requerer, através do Ministério Público, junto do tribunal competente, a dissolução das cooperativas:

- a) Que não respeitem, no seu funcionamento, os princípios cooperativos;
- b) Que utilizem sistematicamente meios ilícitos para a prossecução do seu objecto;
- c) Que recorram à forma de cooperativa para alcançar indevidamente benefícios legais.

2 - O INSCOOP deve requerer junto do serviço do registo competente o procedimento administrativo de dissolução das cooperativas cuja actividade não coincida com o objecto expresso nos estatutos.

*\* Redacção do DL n.º 76-A/2006 de 29.03*

O INSCOOP deve requerer, através do Ministério Público, junto do tribunal territorial competente, a dissolução das cooperativas:

- a) Que não respeitem, no seu funcionamento, os princípios cooperativos;
- b) Cuja actividade não coincida com o objecto expresso nos estatutos;
- c) Que utilizem sistematicamente meios ilícitos para a prossecução do seu objecto;

d) Que recorram à forma de cooperativa para alcançar indevidamente benefícios legais.

## CAPÍTULO XI

### Disposições finais e transitórias

#### Artigo 90.º

##### Regulamentos internos das cooperativas

1. Os regulamentos internos das cooperativas vinculam os cooperadores se a sua existência estiver prevista nos estatutos.
2. Os regulamentos internos, para obrigarem os cooperadores, terão de ser propostos pela direcção, para serem discutidos e aprovados em assembleia geral convocada expressamente para esse fim.
3. Os regulamentos internos vigentes à data da entrada em vigor da presente lei têm força jurídica igual à dos que vierem a ser elaborados nos termos dos números anteriores.
4. No prazo de cento e oitenta dias, a contar da data de entrada em vigor deste Código, podem ser reapreciados os regulamentos internos vigentes, por iniciativa da direcção, do conselho fiscal, da mesa da assembleia geral ou de um mínimo de cinco por cento dos membros de cada cooperativa.

#### Artigo 91.º

##### Aplicação do Código Cooperativo às cooperativas existentes

1. As cláusulas estatutárias que regem as cooperativas constituídas ao abrigo da legislação anterior à entrada em vigor da presente lei e que não forem por esta permitidas consideram-se automaticamente substituídas pelas novas disposições do Código Cooperativo aplicáveis, sem prejuízo das alterações que vierem a ser deliberadas pelos membros.
2. As cooperativas ficam obrigadas a proceder, no prazo máximo de 5 anos, à actualização do capital social, nos termos deste Código.
- 3 - As cooperativas que não tenham procedido ao registo do capital social actualizado no prazo previsto no número anterior, devem ser dissolvidas mediante procedimento administrativo de dissolução, oficiosamente instaurado pelo serviço do registo competente.
- 4 - O disposto no número anterior é aplicável às cooperativas que não tenham procedido à actualização do capital social para o montante mínimo previsto no n.º 2 do artigo 18.º, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 343/98, de 6 de Novembro.
5. Enquanto, nos termos do n.º 2 do artigo 18.º, não for fixado outro valor mínimo pela legislação complementar aplicável aos ramos de produção operária, artesanato, cultura e serviços, mantém-se para as cooperativas desses ramos o actual valor mínimo de 250 euros.
6. Se a legislação complementar fixar um mínimo de capital social diferente do estabelecido pelo n.º 2 do artigo 18.º deste Código, o prazo referido no n.º 2 deste artigo, se outro inferior não for previsto, começará a contar-se a partir da data de publicação dessa legislação complementar.
- 7 - A conversão dos títulos de capital e dos títulos de investimento emitidos por cooperativas de titulados em escriturais ou de escriturais em titulados é feita nos termos do disposto no Código dos Valores Mobiliários para estas duas formas de conversão

\* Redacção do DL n.º 204/2004 de 19.08 ( n.º 7 ) e DL n.º 76-A/2006 de 29.03 ( n.ºs 3 e 4 ).



**Artigo 92.º**

**Benefícios fiscais e financeiros**

Os benefícios fiscais e financeiros das cooperativas previstos pela Constituição da República Portuguesa, serão objecto de legislação autónoma

**Artigo 93.º**

**Contra-ordenações**

1. Constitui contra-ordenação, punível com coima de 249,40 euros a 24.939, 89 euros, a violação ao disposto no n.º 2 do artigo 14.º.
2. A instrução do processo de contra-ordenação e a aplicação da respectiva coima competem ao INSCOOP.
3. A afectação do produto da coima faz-se da seguinte forma:
  - a) 40 % para o INSCOOP;
  - b) 60 % para o Estado.

**Artigo 94.º**

**Revogação e entrada e vigor**

1. É revogado o Código Cooperativo, aprovado pelo Decreto-Lei nº 454/ 80, de 9 de Outubro, e ratificado pela Lei nº 1/83, de 10 de Janeiro, bem como toda a legislação vigente que contrarie o disposto nesta lei.
2. O Código Cooperativo entra em vigor no dia 1 de Janeiro de 1997.

## **Anexo 16**

### **Decreto-Lei n.º 502/99 de 19 de Novembro**

#### **Regime Jurídico das Cooperativas de Habitação**

A par do reconhecimento do direito à livre constituição de cooperativas, consagrado no artigo 61.º, a Constituição da República, no seu artigo 65.º, comete ao Estado o fomento da criação de cooperativas de habitação.

As 495 cooperativas do ramo de habitação e construção actualmente existentes são claro testemunho da validade desta forma de resolução do problema habitacional, de que se socorre uma boa parte da sociedade portuguesa.

Estas cooperativas, manifestando uma perfeita consciência dos objectivos do cooperativismo, têm vindo a alargar a sua actividade inicial, de promoção da habitação social, aos domínios da qualidade habitacional dos espaços envolventes e da resposta dos equipamentos às necessidades sociais e culturais da família e de cada um dos seus elementos, adoptando-os nos seus objectivos.

Prevista a sua existência no artigo 4.º do Código Cooperativo vigente, as cooperativas de habitação e construção têm o seu regime jurídico específico definido no Decreto-Lei n.º 218/82, de 2 de Junho.

Torna-se agora necessário definir um regime jurídico adaptado ao Código Cooperativo, entretanto aprovado pela Lei n.º 51/96, de 7 de Setembro, bem como às alterações ocorridas em virtude da substituição do escudo pelo euro, através dos Decretos-Leis n.os 343/98, de 6 de Novembro, e 131/99, de 21 de Abril.

Mostra-se igualmente importante dotar o regime jurídico das cooperativas de habitação e construção de mecanismos que respondam às actuais preocupações que envolvem a sua actividade, como sejam a participação associativa e a transparência na sua organização empresarial. Neste sentido vão duas das principais inovações do regime jurídico que ora se implementa: a criação do conselho cultural, órgão susceptível de ser encarregue pela respectiva direcção da promoção e execução das acções de dinamização associativa e de educação e formação cooperativas, e a obrigatoriedade de certificação legal de contas a partir da verificação de determinados requisitos.

Foram ouvidos o INSCOOP - Instituto António Sérgio do Sector Cooperativo, a FENACHE - Federação Nacional de Cooperativas de Habitação Económica e o INH - Instituto Nacional de Habitação.

Assim, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta, para valer como lei geral da República, o seguinte:

#### **CAPÍTULO I**

##### **Das cooperativas de habitação e construção em geral**

## **Artigo 1.º**

### **Âmbito**

As cooperativas de habitação e construção e as suas organizações de grau superior regem-se pelas disposições do presente diploma e, nas suas omissões, pelo Código Cooperativo.

## **Artigo 2.º**

### **Noção**

1 - São cooperativas de habitação e construção as que tenham por objecto principal a promoção, construção ou aquisição de fogos para habitação dos seus membros, bem como a sua manutenção, reparação ou remodelação.

2 - Constitui igualmente objectivo das cooperativas de habitação e construção contribuir para a melhoria da qualidade habitacional dos espaços em que se integram, promovendo o tratamento das áreas envolventes dos empreendimentos por que são responsáveis, incluindo as zonas de lazer, e assegurando a manutenção permanente das boas condições de habitabilidade dos edifícios.

3 - A utilização da forma cooperativa não isenta da obrigação da conformidade do exercício da actividade com a lei e os regulamentos ou da obtenção da autorização e licenças exigíveis nos termos legais e regulamentares, devendo as entidades de quem dependa a concessão dessas autorizações e licenças ter em conta a especial natureza e função social das cooperativas.

## **Artigo 3.º**

### **Forma de constituição**

As cooperativas de habitação e construção constituem-se obrigatoriamente por escritura pública.

## **Artigo 4.º**

### **Cooperativas multisectoriais**

1 - Uma cooperativa de habitação e construção pode assumir a natureza de cooperativa multisectorial desde que, de acordo com os respectivos estatutos, desenvolva actividades próprias de outros ramos do sector cooperativo.

2 - As cooperativas multisectoriais devem funcionar com secções autónomas, correspondentes às várias actividades desenvolvidas e sujeitas aos regimes legais específicos.

3 - Os benefícios especificamente concedidos às cooperativas de habitação construção não são extensivos às actividades alheias a este ramo.

## **Artigo 5.º (\*\*\*)**

### **Registo**

É isento de emolumentos o registo de aquisição de prédios ou fracções autónomas a favor das cooperativas de habitação e construção, no regime de propriedade individual, bem como o registo de constituição da propriedade horizontal, qualquer que seja o regime de propriedade dos fogos.

## **Artigo 6.º**

### **Entradas mínimas de capital**

Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 19.º do Código Cooperativo, as entradas de capital a subscrever

pelos membros das cooperativas de habitação e construção não podem ser inferiores a 100 euros ( 20.048 esc. ), podendo os estatutos definir um montante superior.

#### **Artigo 7.º**

##### **Membros**

1 - Para além do disposto no n.º 1 do artigo 31.º do Código Cooperativo, podem ser membros de uma cooperativa de habitação e construção pessoas de menoridade, devendo os estatutos regular as condições do exercício, por eles, dos respectivos direitos sociais, atento o disposto no artigo 124.º do Código Civil.

2 - Podem ainda ser admitidas como membros de uma cooperativa de habitação e construção pessoas colectivas de fins não lucrativos, visando a satisfação das necessidades habitacionais dos respectivos membros ou beneficiários individuais.

#### **Artigo 8.º**

##### **Admissão de membros**

1 - As cooperativas de habitação e construção só podem condicionar a admissão de novos membros à existência de programas em que os candidatos possam ser integrados.

2 - Os candidatos que não forem admitidos com fundamento no número anterior serão obrigatoriamente inscritos, por ordem de apresentação dos respectivos pedidos, em livro próprio, devendo esta ordem ser respeitada aquando da admissão de novos cooperadores.

3 - Nenhuma cooperativa de habitação e construção poderá usar da faculdade prevista no n.º 1 deste artigo durante mais de três anos consecutivos.

#### **Artigo 9.º**

##### **Inclusão de cooperadores em programas habitacionais**

A inclusão de cooperadores em programas habitacionais será decidida segundo critérios definidos em assembleia geral, cuja deliberação fará parte do processo que informará o pedido de financiamento.

#### **Artigo 10.º**

##### **Conselho Cultural**

Os estatutos podem prever a criação de um conselho cultural, com competências delegadas pela direcção da cooperativa no planeamento, promoção e execução das acções de dinamização associativa e de educação e formação cooperativas.

#### **Artigo 11.º**

##### **Certificação legal das contas**

1 - Ficam obrigadas à certificação legal das contas as cooperativas de habitação e construção que, durante dois anos consecutivos, ultrapassem dois dos três seguintes limites:

a) Total de cooperadores: 500;

b) Total de capitais próprios: (euro) 1 000 000 ( = 200. 482 contos ) ;

c) Total do balanço: (euro) 5 000 000. (= 1. 002. 100 contos )

2 - O revisor oficial de contas será designado pela direcção da cooperativa.

## **Artigo 12.º**

### **Fundos para conservação e reparação e para construção**

1 - Nas cooperativas de habitação e construção, para além das reservas previstas no Código Cooperativo, é obrigatória a criação de um fundo para conservação e reparação e de um fundo para construção.

2 - O fundo para conservação e reparação é destinado a financiar obras de conservação, reparação e limpeza do património propriedade da cooperativa, devendo a forma de integração ser determinada pelos estatutos.

3 - O fundo para construção é destinado a financiar a construção ou aquisição de novos fogos ou instalações sociais da cooperativa, para ele revertendo os valores referidos na alínea g) do artigo 17.º do presente diploma.

4 - Quando uma cooperativa se destine à promoção de um único programa habitacional, os estatutos poderão determinar que o fundo de construção, constituído nos termos do número anterior, reverta para outra ou outras cooperativas de habitação e construção, desde que os membros da primeira sejam igualmente membros da cooperativa ou cooperativas beneficiárias.

## **Artigo 13.º**

### **Reserva Social**

1 - Poderá ser criada uma reserva social destinada à cobertura dos riscos de vida e invalidez permanente dos cooperadores e à prestação de outros benefícios de natureza social, desde que a cooperativa tenha capacidade técnica, económica e financeira para o efeito.

2 - Nas cooperativas em que tenha sido criada a reserva social é obrigatória a criação de uma conta individualizada para a sua contabilização.

## **Artigo 14.º**

### **Operações com não cooperadores**

1 - As operações com não cooperadores, incluídas no objecto social das cooperativas, realizadas a título complementar não podem desvirtuar o mesmo objecto nem prejudicar as posições adquiridas pelos seus cooperadores, devendo o seu montante ser escriturado em separado do realizado com os cooperadores.

2 - Os excedentes líquidos gerados pelas operações referidas no número anterior reverterão para a reserva legal.

## **Artigo 15.º**

### **Aplicação dos excedentes**

Os excedentes de cada exercício, resultantes das operações com membros, serão aplicados nas reservas que a cooperativa deva constituir nos termos da lei ou dos estatutos.

## **CAPÍTULO II**

### **Da propriedade dos fogos**

## **SECÇÃO I**

### **Disposições gerais**

## **Artigo 16.º**

### **Regime da propriedade dos fogos**

- 1 - Nas cooperativas de habitação e construção podem vigorar os seguintes regimes da propriedade dos fogos:
  - a) Propriedade individual;
  - b) Propriedade colectiva, com manutenção na cooperativa da propriedade dos fogos.
- 2 - Dos estatutos constarão obrigatoriamente os regimes de propriedade adoptados pela cooperativa.

## **Artigo 17.º**

### **Custo dos fogos**

Para efeitos do presente diploma, o custo de cada fogo corresponde à soma dos seguintes valores:

- a) Custo do terreno e infra-estruturas;
- b) Custo dos estudos e projectos;
- c) Custo da construção e dos equipamentos complementares quando integrados nas edificações;
- d) Encargos administrativos com a execução da obra;
- e) Encargos financeiros com a execução da obra;
- f) Montante das licenças e taxas até à entrega do fogo em condições de ser habitado;
- g) Fundo para construção, a fixar nos estatutos, em montante não superior a 10% da soma dos valores referidos nas alíneas a) a f) deste artigo.

## **SECÇÃO II**

### **Da propriedade colectiva dos fogos**

## **Artigo 18.º**

### **Modalidade de atribuição dos fogos**

No regime de propriedade colectiva, os fogos são cedidos aos cooperadores numa das seguintes modalidades:

- a) Atribuição do direito de habitação;
- b) Inquilinato cooperativo.

## **SUBSECÇÃO I**

### **Direito de habitação**

## **Artigo 19.º**

### **Direito de habitação**

- 1 - O direito de habitação é atribuído ao cooperador como morador usuário por escritura pública donde constem, designadamente, o preço e as condições de modificação e a extinção do direito, regulando-se as omissões do presente diploma, dos estatutos ou do contrato pelo disposto nos artigos 1484.º e seguintes do Código Civil.
- 2 - Quando na ocasião da atribuição do fogo o financiamento do mesmo não estiver amortizado, o preço do direito de habitação não poderá exceder a quota-parte do valor dos juros e demais encargos financeiros relativos ao financiamento utilizado pela cooperativa para o programa em que o fogo se integra.
- 3 - A quota-parte a que se refere o número anterior será fixada por rateio entre os usuários dos fogos

integrados no mesmo empreendimento habitacional, segundo os factores de ponderação legal ou estatutariamente previstos, acrescida da parte correspondente aos encargos de administração.

4 - Quando, na ocasião da atribuição do fogo, o financiamento do mesmo já se encontrar total ou parcialmente amortizado, o preço do direito de habitação terá por base os juros e outros encargos financeiros que seriam devidos por financiamento obtido na data dessa atribuição.

#### **Artigo 20.º**

##### **Amortização dos fogos**

1 - A atribuição do direito de habitação será condicionada à subscrição, pelo cooperador usuário, de títulos de participação no valor total do custo do fogo, calculado nos termos do artigo 17.º deste diploma, a realizar à medida que se foram vencendo as prestações de capital devidas pela cooperativa, e no valor destas.

2 - Quando o custo do fogo já se encontrar total ou parcialmente amortizado pela cooperativa, o valor a subscrever por um novo cooperador em títulos de participação deverá corresponder ao custo de um fogo do mesmo tipo e características, construído ou adquirido pela cooperativa à data da atribuição do fogo, corrigido por um coeficiente proporcional ao uso e depreciação deste.

3 - O valor dos títulos de participação realizado para os efeitos do n.º 1 deste artigo, com excepção do valor referido na alínea g) do artigo 17.º, só poderá ser exigido pelo cooperador em caso de demissão ou de exclusão.

4 - Por disposição legal, estatutária ou contratual, poderá ser determinado que o valor dos títulos de participação seja directamente pago pelos cooperadores à entidade financiadora por conta das prestações devidas pela cooperativa.

#### **Artigo 21.º**

##### **Modificação do direito**

1 - Os estatutos poderão prever a modificação, condicionada ao prévio acordo do cooperador usuário, do direito de habitação, pela transferência daquele de um fogo para outro tipo diferente e mais adequado às suas necessidades de habitação, em caso de alteração do seu agregado familiar.

2 - No agregado familiar do cooperador usuário compreendem-se as pessoas que com ele vivam em economia comum.

#### **Artigo 22.º**

##### **Transmissão do direito**

1 - O cooperador usuário poderá alienar o direito de habitação por acto inter vivos, desde que o adquirente possa ser admitido como membro da cooperativa e a assembleia geral dê o seu acordo.

2 - O direito de habitação poderá também ser transmitido mortis causa, sem necessidade de qualquer autorização, desde que o sucessor se inscreva como membro da cooperativa, não podendo ser-lhe recusada a admissão.

3 - O direito de habitação é indivisível.

#### **Artigo 23.º**

##### **Extinção do direito**

1 - Quando por morte do cooperador usuário o sucessor não queira ou não possa ser admitido como cooperador,

o direito de habitação será devolvido à cooperativa, sendo os sucessores reembolsados das quantias a que o cooperador teria direito em caso de demissão.

2 - Os estatutos poderão prever outros casos de extinção do direito de habitação.

#### **Artigo 24.º**

##### **Demissão ou exclusão**

1 - Em caso de demissão ou exclusão, o cooperador terá direito ao reembolso previsto nos n.os 3 e 4 do artigo 36.º do Código Cooperativo, acrescido do valor dos títulos de participação realizados nos termos do artigo 20.º deste diploma, com os respectivos juros.

2 - Em caso algum serão reembolsadas as quantias pagas a título de preço do direito de habitação de que trata o artigo 19.º deste diploma.

3 - Os estatutos poderão prever que o reembolso previsto no n.º 1 deste artigo se faça em prestações, com ou sem juros.

#### **SUBSECÇÃO II**

##### **Do inquilinato cooperativo**

#### **Artigo 25.º**

##### **Inquilinato cooperativo**

1 - Na modalidade do inquilinato cooperativo o gozo do fogo é cedido ao cooperador mediante um contrato de arrendamento.

2 - As relações de natureza locativa entre o cooperador e a cooperativa regem-se pela legislação aplicável ao arrendamento urbano e, nas suas omissões, pelo contrato e pelos estatutos.

#### **SECÇÃO III**

##### **Da propriedade individual dos fogos**

#### **Artigo 26.º**

##### **Modalidades**

1 - No regime de propriedade individual dos fogos o direito de propriedade é transmitido pela cooperativa aos cooperadores mediante um contrato de compra e venda.

2 - Quando o preço deva ser pago em prestações, pode a cooperativa reservar para si a propriedade do fogo até ao integral pagamento do preço ou transmiti-la sob a condição resolutiva do não pagamento de três prestações sucessivas ou seis interpoladas.

3 - No caso previsto no número anterior não se aplica o artigo 781.º do Código Civil.

#### **Artigo 27.º**

##### **Preço**

O preço dos fogos não poderá exceder o respectivo custo, determinado nos termos do artigo 17.º do presente diploma.

#### **Artigo 28.º**



### Direito de preferência

1 - Os cooperadores poderão alienar os fogos da sua propriedade após o integral pagamento do respectivo preço.

2 - No caso da alienação inter vivos de fogos construídos ou adquiridos com apoios financeiros do Estado, a cooperativa terá direito de preferência por 30 anos, contados a partir da data da primeira entrega do fogo, podendo exercê-lo com base no valor encontrado pela aplicação da seguinte fórmula:

$$V = Cc \times (Ab \times Pci + Cbi) \times (1 - 0,85 \times Vt)$$

sendo:

V - valor actualizado do fogo;

Cc - coeficiente de conservação, a determinar nos termos do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 13/86, de 23 de Janeiro, por uma comissão de avaliação; (\*)

Ab - área bruta do fogo;

Pci - preço inicial da habitação por metro quadrado, actualizado pelo índice *i*, em que *i* é o índice médio anual de revisão de preços de mão-de-obra para empreitadas de obras públicas;

Cbi - custo de beneficiação actualizado pelo índice *i*;

Vt - coeficiente de vetustez, de acordo com a tabela anexa ao Decreto-Lei n.º 13/86, de 23 de Janeiro. (\*\*)

3 - A comissão a que se refere o número anterior será composta por três elementos, sendo designados um pela direcção da cooperativa, um pelo cooperador alienante e o terceiro, que presidirá, por acordo das partes.

4 - Os estatutos poderão ainda prever que a cooperativa tenha direito de preferência em caso de alienação de fogos para cuja construção ou aquisição não tenha havido apoios financeiros do Estado.

5 - No caso de a cooperativa não exercer o direito de preferência a que se refere o n.º 2 no prazo fixado, caberá ao Instituto Nacional de Habitação exercer esse direito nos mesmos termos.

## CAPÍTULO III

### Disposições finais

#### Artigo 29.º

##### Adaptação dos estatutos

As cláusulas estatutárias que regem as cooperativas de habitação e construção, constituídas ao abrigo de legislação anterior e contrárias ao disposto no presente diploma, consideram-se por este automaticamente substituídas, sem prejuízo das alterações que vierem a ser deliberadas pelos cooperadores.

#### Artigo 30.º

### **Entradas mínimas de capital**

Aplica-se à actualização das entradas mínimas de capital por parte dos membros das cooperativas de habitação e construção que já tenham essa qualidade à data da entrada em vigor do presente diploma o prazo consignado no n.º 3 do artigo 21.º do Código Cooperativo.

### **Artigo 31.º**

#### **Auxílio técnico e financeiro**

Sem prejuízo do disposto no artigo 32.º do Código Cooperativo, a concessão por parte do Estado de auxílio técnico e financeiro poderá ficar dependente da prova de existência de, pelo menos, 100 membros com inscrição efectiva em vigor.

### **Artigo 32.º**

#### **Revogação**

É revogado o Decreto-Lei n.º 218/82, de 2 de Junho.

#### **Notas:**

(\*) DL Nº 13/86 de 23.1

### **Artº 6º**

#### **( Estado de conservação do fogo )**

1. O valor base do factor  $C_c$  referido no nº 2 do artº 4º (\*) será igual a 1 sempre que todos os elementos construtivos, revestimentos e equipamentos do fogo estiverem em boas condições de conservação e funcionamento.

(\*) Nos restantes casos, o valor actualizado dos fogos será determinado pela fórmula:

$$V = C_f \times C_c \times A_u \times P_c (1 - 0,85 \times V_t)$$

sendo  $V$  o valor actualizado do fogo no ano da celebração do contrato,  $C_f$  um factor relativo ao nível de conforto do fogo,  $C_c$  um factor relativo ao estado de conservação do fogo,  $A_u$  a área útil definida nos termos do Regulamento Geral das Edificações Urbanas,  $P_c$  o preço da habitação por metro quadrado e  $V_t$  um coeficiente relativo à vetustez do fogo ( artº 4º, nº 2 , DL Nº 13/86 de 23.1 )

2. Ao valor base do factor  $C_c$  serão cumulativamente subtraídos os valores a seguir indicados, sempre que os elementos ou equipamentos referidos se encontrem em condições deficientes:

- a) Pavimentos ou coberturas - de 0,05 a 0,1;
- b) Paredes exteriores ou partes comuns - de 0,05 a 0,1;
- c) Portas e janelas - de 0,02 a 0,05;
- d) Sistema de distribuição de água, de saneamento ou eléctrico - de 0,03 a 0,07.

3. Consideram-se deficientes os sistemas ou elementos construtivos que não cumpram a sua função ou que façam perigar a segurança das pessoas e bens ou, ainda, cuja aparência prejudique significativamente o aspecto geral do fogo ou do prédio.

(\*\*) *Coeficiente de vetustez*

Tabela a que se refere o artº 8º, do DL nº 13/86 de 23.1 :

Número de anos decorridos desde a data de emissão da licença de utilização ou da primeira ocupação

Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha

Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal.

/Coeficiente de Vetustez

Menos de 6	0
11 a 15	0,05
16 a 20	0,10
21 a 25	0,20
26 a 30	0,30

(\*\*\*) Revogado artº 2º.1.e) DL nº 322-A/2001 de 14.12